

מותנה בהיתר בניה  
מפרט נערך לפני קבלת היתר  
וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

# מפרט מכר

לפי צו מכר דירות (טופס של מפרט) התשל"ד- 1974

(תיקון התשע"ה- 2015)

דירת מחיר מטרה

(כולל התאמות והבהרות הנכונים למבנה ולדירה)

שם האתר: בני עייש

בניין: א'

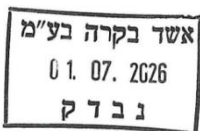
דירה מספר: 3

טיפוס: C

קומה: א'

מספר חדרים: 5

שם המוכרת: אדם מימושים בע"מ



חתימת החברה: \_\_\_\_\_

חתימת הדייר: \_\_\_\_\_

**מותר בהיתר בניה**  
**מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון**

**תוכן עניינים**

**פרק א. פרטי זיהוי**

- סעיף 1:** כתובת המבנה ומיקום החלקה/מגרש והתוכנית החלה במקום.
- סעיף 2:** בעלי הזכויות בקרקע והזכות שהקונה רוכש.
- סעיף 3:** דירה מס' וקומה (להלן "הדירה"), חניה מס' וקומה, מחסן מס' וקומה.
- סעיף 4:** תיאור הדירה.
- סעיף 5:** שטח הדירה ואופן חישוב שטחה.
- סעיף 6:** פרוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי ואופן חישובם (מרפסת שמש, חניה, מחסן, מרתף דירתי, גג מוצמד, חצר ואחר').
- סעיף 7:** סטיות קבילות.
- סעיף 8:** פרטי אדריכל מתכנן הבנייה.
- סעיף 9:** פרטי מהנדס אחראי לתכנון השלד.

**פרק ב. תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואביזרים**

- סעיף 1: תיאור הבניין**
- סעיף 1.1:** תיאור כללי של הבניין (מלל).
- סעיף 1.2:** מס' הדירות בבניין.
- סעיף 1.3:** (טבלה מס' 1) פירוט הקומות בבניין ויעודה של כל קומה, וכן הערות והבהרות.
- סעיף 1.4:** מס' חדרי המדרגות בבניין אפיון כל חדר מדרגות.
- סעיף 1.5:** מס' המעליות, מס' התחנות, סוג המעליות, גמר פנימי, מעלית שבת.
- סעיף 1.6:** עמדת שומר.
- סעיף 2: חומרי הבניין ועבודות הגמר**
- סעיף 2.1 ועד 2.5:** שלד הבניין, רצפה/תקרה וקירות החוץ (חומרים/שיטות, בידוד איטום).
- סעיף 2.6:** גימור קירות חוץ.
- סעיף 2.7:** קירות הפרדה בין דירות.
- סעיף 2.8:** חדר מדרגות – בינוי כללי וגימור, מדרגות, משטחי ביניים, מעקה ועליה לגג.
- סעיף 2.9:** מבואות קומתיים ופרוזדורים – גימור כללי של קירות, תקרה, רצפה.
- סעיף 2.10:** מבואה (לובי) כניסה ראשית – גימור כללי של קירות, תקרה, רצפה, דלת כניסה לבניין.
- סעיף 2.11:** חניה – רגילה/מתקן. גימור כללי של קירות, תקרה, מסעות, עמדות חניה וכו'.
- סעיף 2.12:** חדרים לשימוש משותף (כגון: חדר לרווחת דיירים, חדר עגלות/אופניים, חדרי טכניים, חדר אשפה וכו').
- סעיף 2.13 ועד 2.16:** דלתות לחדרי מדרגות, ולשימוש משותף, תאורה (משותפת), חיבורי חשמל למערכות.
- סעיף 3: תיאור הדירה** (לרבות חומרי הגמר ואביזרים בתוך הדירה).
- סעיף 3.1:** גובה חלקי הדירה, גובה מרתף המשמש לא למגורים.
- סעיף 3.2:** (טבלה 2) רשימת חדרים וגימורים בדירה ושטחים הצמודים לה (חומר קירות ותקרה, גמר קירות ותקרה, ריצוף וחיפוי. חומרים/דגמים ומידות, הערות והבהרות).
- סעיף 3.3:** ארונות מטבח, משטח עבודה וארונות רחצה (3.3.1 ועד 3.3.2), לרבות פירוט טכני והערות והבהרות.
- סעיף 3.4:** מתקן לתליית כביסה/מערכות ומבנה מסתור הכביסה/מערכות.
- סעיף 3.5:** (טבלה 3), רשימת דלתות, חלונות ותריסים (כמות, חומר, סוג פתיחה). לרבות הערות והבהרות – סוגי מוצרים, דגמים, פרזול, גוונים וכו'.

חתימת החברה: \_\_\_\_\_

חתימת הדייר: \_\_\_\_\_

**מותנה בהיתר בניה**  
**מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון**

**סעיף 3.6** (טבלה 4), מתקני תברואה (כלים, ברזים), לרבות הערות והבהרות – סוגי מוצרים ויצרנים/ספקים, דגמים, וכו'. ואביזרי אינסטלציה נוספים (3.6.1 ועד 3.6.8) – אופן אספקת מים חמים, דוד מים, חיבור מים לכלים, ברז "דלי", חומר צינורות, גז.

**סעיף 3.7** (טבלה 5), מתקני חשמל ותקשורת (3.7.1 ועד 3.7.10). מיקום אביזרים, כמות נק' חשמל, תקשורת (פנים/חוץ), תאורה, אינטרקום, פעמון, דגם אביזרי הדלקה/שקעים, לוח חשמל/תקשורת, גודל חיבור החשמל לדירה, הכנה לקליטת שידורי רדיו וטלוויזיה, ומתקנים אחרים (סעיף 3.7.10).

**סעיף 4:** **מתקני קירור/חימום בדירה** (4.1 ועד 4.9). מזגן, חימום באמצעות גז/חשמל, רדיאטורים, קונבקטורים, חימום תת רצפתי, מערכת סינון במרחב המוגן (ממ"ד) וכו'.

**סעיף 5:** **סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה, במחסן** (5.1 ועד 5.3). מערכת מתזים, גלאי עשן.

**סעיף 6:** **עבודות פיתוח ושונות**.

**סעיף 6.1** חניה (6.1.1 ועד 6.1.6). כמות מקומות החניה, חניה לנכים, מס' חניה/יות לדירה, מחסום לחניון.

**סעיף 6.2** פיתוח המגרש (6.2.1 ועד 6.2.9). שבילים/מדרגות, משטחים מרוצפים, חצר משותפת, מערכת השקיה משותפת, חצרות פרטיות, מערכות משותפות בחצרות פרטיות, גדרות וכו'.  
**סעיף 6.3** דירוג אנרגטי לדירה.

**סעיף 7:** **מערכות משותפות**.

**סעיף 7.1** מערכות גז (7.1.1 ועד 7.1.3).

**סעיף 7.2** סידורים לכיבוי אש (7.2.1 ועד 7.2.5).

**סעיף 7.3** אוורור מאולץ במרתפי חניה.

**סעיף 7.4** מערכת מזוג אויר מרכזית.

**סעיף 7.5** תיבות דואר.

**סעיף 7.6** מתקנים ומערכות משותפות נוספות, מאגר/י מים, משאבה/ות להגברת לחץ מים.

**סעיף 8:** **חיבור המבנה למערכות תשתית** – לרבות אצירת אשפה ופינוי האשפה (8.1 ועד 8.7).

**סעיף 9:** **רכוש משותף**.

**סעיף 9.1** תיאור הרכוש המשותף (9.1.1 ועד 9.1.12).

**סעיף 9.2** חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף (9.2.1 ועד 9.2.12).

**סעיף 9.3** בית משותף (רישום ופרטים).

**סעיף 9.4** שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה.

**סעיף 9.5** סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית.

**סעיף 9.6** שיעור השתתפות בהוצאות הבית המשותף, ובשירותים המחייבים בקשר אליו.

**סעיפים 9.7-9.8** הערות כלליות לרכוש המשותף.

**• נספחים**

**נספח א' מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות הבית המשותף.**

**נספח ב' הערות כלליות.**

**נספח ג' טבלאות חיובים/ זיכויים.**

חתימת החברה: \_\_\_\_\_

חתימת הדייר: \_\_\_\_\_

**מותנה בהיתר בניה**  
**מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון**

נספח לחוזה בין: חברת אדם מימושים בע"מ ח.פ. 516873130 (להלן "המוכר/ת" או "החברה")  
לבין: \_\_\_\_\_ (להלן "הרוכש" או "הקונה") ת.ז. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ (להלן "הרוכש" או "הקונה") ת.ז. \_\_\_\_\_  
מתאריך: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

**א. פרטי זיהוי**

1. **ישוב:** בני עיש רחוב: כפי שיקבע בהמשך ע"י הרשות המקומית. **בית מס':** כפי שיקבע בהמשך ע"י הרשות המקומית.  
 1.1. **גוש מס':** 486 **חלקה / חלקות מס':** 56 מגרש: 2050 (לפי תב"ע) בו מתוכנן להיבנות הבניין ובמסגרתו הדירה (או כל חלקה עתידית רישומית שתיווצר ממנו).  
 1.2. **לחילופין כאשר אין פרצלציה: תכנית מפורטת מס':** תמ"ל 1079  
 2. **בעל הזכויות החכירה: אדם מימושים בע"מ**  
 הזכות שהקונה רוכש בדירה: חכירה.  
 2.1. **שם המחכיר:** רשות מקרקעי ישראל.  
 2.2. **תקופת החכירה:** 98 שנים. **תחילת תקופת החכירה:** 31/08/2023  
 3. **דירה מס':** 3 (להלן "הדירה") **קומה:** א' כמפורט בהסכם וכמסומן בתכניות מכר.  
 3.1. **חניה מס':** \_\_\_\_\_ (להלן "החניה") **קומה:** \_\_\_\_\_ כמפורט בהסכם וכמסומן בתכניות מכר.  
 3.2. **מחסן מס':** \_\_\_\_\_ (להלן "המחסן") **קומה:** \_\_\_\_\_ כמפורט בהסכם וכמסומן בתכניות מכר.  
 4. **בדירה:**

**הדירה מכילה:** חדר מגורים, מטבח, פינת אוכל, חדר שינה הורים הכולל חדר רחצה, 2 חדרי שינה, מרחב מוגן דירת-ממ"ד (המשמש גם כחדר שינה), חדר רחצה כללי, שירותי אורחים, חדר שרות, מרפסת.

5. **שטח הדירה הוא** \_\_\_\_\_ **מ"ר** המחושב לפי כללים אלה:
  - א. השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם **החיצוניים** של קירות החוץ של הדירה. לעניין זה:
    1. **"קיר חוץ"** – קיר המפריד בין הדירה לבין מה שמחוץ לה, לרבות בין הדירה לבין הגינה או מרפסת השמש, בינה לבין שטח משותף בקומה או בינה לבין דירה או תכנית אחרת; כאשר קיר חוץ מפריד בין הדירה לבין דירה אחרת יעבור קו המצולע האמור במרכזו של קיר החוץ;
    2. **"פניו החיצוניים של קיר חוץ"** – פני הקיר בלא גימור; בקיר עם חיפוי אבן פני הקיר יכללו את החיפוי.
    - ב. בדירה רב מפלסית יחושב ויפורט השטח לגבי כל מפלס בדירה; שטח הדירה יהיה סכום שטחי כל המפלסים בדירה.
    - ג. שטחו של כל מהלך מדרגות בדירה יחושב פעם אחת בלבד לפי ההיטל האופקי של כל המשטחים המשופעים והאופקיים; השטח יצורף למפרט שממנו עולה מהלך המדרגות.
    - ד. בחישוב השטח יכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל – 1970 (להלן – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)).
  6. **פירוט שטחים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי:**
    - 6.1. **מרפסת שמש<sup>1</sup> בשטח** \_\_\_\_\_ **מ"ר:** מתוכה מרפסת שמש מקורה (קירוי הנמצא קומה אחת מעל) בשטח: \_\_\_\_\_ **מ"ר,** \*שאינה מקורה; \_\_\_\_\_ **מ"ר.**  
 \* המרפסת עשויה להיות מקורה בגבהים שונים. (ייתכן קירוי חלקי).
    - 6.2. **חניה מקורה בשטח** \_\_\_\_\_ **מ"ר:** ולפי המופיע בתוכנית המכר (יש לצרף תכנית שטחי החניה עם סימון מיקום החניה המוצמדת):

חתימת החברה: \_\_\_\_\_

חתימת הדייר: \_\_\_\_\_

**מותר בהיתר בניה**  
**מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון**

- 6.3. מחסן דירתי<sup>2</sup> בשטח: \_\_\_\_\_ מ"ר: ולפי המופיע בתוכנית המכר (יש לצרף תכנית שטחי המחסנים עם סימון מיקום המחסן המוצמד);
- 6.4. מרתף דירתי<sup>3</sup>: בשטח --- מ"ר **לא קיים ביחס לדירה זו.**
- 6.5. גג מוצמד לדירה: בשטח --- מ"ר **לא קיים ביחס לדירה זו.**
- 6.6. שטח גינה (ללא צמחיה) צמודה לדירה<sup>4</sup> במ"ר: **לא קיים ביחס לדירה זו**
- 6.7. אם יש שטחים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות ושטח): **לא קיים.**

**הערות לחישובי השטחים:**

- "מרפסת שמש" – מרפסת חיצונית לדירה; שטחה של מרפסת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ או המעקים הבנויים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים במרפסת. עמודים כלולים בשטח המרפסת. מובהר כי "מרפסת שמש" הכוונה, חשופה ו/או מקורה בשלמות או בחלקה.
- שטחו של מחסן**, הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן **בתוספת** שטח הקירות; כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
- שטחו של מרתף**, הוא השטח הכלוא בין קירות החוץ של המרתף **בתוספת** שטח תיאורטי מתחת לקירות החוץ בעובי 20 ס"מ; כאשר קיר המרתף מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרוחב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
- שטחה של גינה צמודה לדירה**, כולל את שטח הקירות התומכים, הגדרות והמחיצות בהיקפה; וכולל את שטח העמודים, הרחבות המרוצפות ו/או המרפסות, מתקני חברת החשמל, הגז והמים לרבות מכסי תאי ניקוז וביוב בתחומה. תותר סטייה בשיעור של עד 5% בין שטח הגינה המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.

**7. סטיות קבילות:**

- הסטיות המפורטות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטייה ממפרט זה:
- סטיה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 5 ו-6 ובין השטח למעשה; ואולם לענין שטחה של גינה, תותר סטייה גדולה יותר כמפורט בסעיף 6.6 והערה 4 לעיל.
  - סטיה בשיעור של עד 5% בין מידות האבזרים במפרט ומידות האבזרים למעשה.
  - שם עורך הבקשה להיתר** ("להלן "האדריכל"): נעמי בידרמן
  - טלפון:** 08-9340255 **פקס:** 08-9348784 **כתובת:** נופר 16 מזכרת בתיה  
**דואר אלקטרוני:** [neomibid@zahav.net.il](mailto:neomibid@zahav.net.il)
  - שם האחראי לתכנון השלד** (להלן "המהנדס"): רפאל נאמן  
**פקס:** 074-7060770 **כתובת:** אשכולות 3 עומר  
**דואר אלקטרוני:** [office@RefaelNaaman.com](mailto:office@RefaelNaaman.com)

**ב. תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואביזרים**

בכל עת, יהא המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות וחלקים אחרים בבניין, בתנאי שלא ישנו את חזית הבניין או שטחים ברכוש המשותף.  
כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראליים במידה ויש כזה.

**1. תיאור הבניין**

- 1.1.** בניין א', בניין "רב משפחתי" למגורים בן 8 קומות מתוכם 7 קומות המיועדות למגורים, וקומה אחת הינה מרתף חניה. הבניין הינו אחד מתוך 3 בניינים שבונה החברה בפרויקט זה.

חתימת החברה: \_\_\_\_\_

חתימת הדייר: \_\_\_\_\_

**מותר בהיתר בניה**  
**מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון**

**בניינים ב' ו-ג'** כל אחד מהם הוא בניין "רב משפחתי" למגורים בן 9 קומות מתוכם 8 קומות המיועדות למגורים, וקומה אחת הינה מרתף חניה. הבניין הינו אחד מתוך 3 בניינים שבונה החברה בפרויקט זה.

1.2. בבניין א' 17 ב' 28 ג' דירות למגורים;

1.3. טבלה מס' 1 – פירוט הקומות בבניין וייעודה של כל קומה

| כינוי או תיאור קומה  | קומות מתחת/ מעל למפלס כניסה הקובעת לבניין | מס' דירות בקומה                        | סוג השימוש                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | הערות                                                                                           |
|----------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| מרתף חניה            | -1                                        | ---                                    | חניות, חניות נכים, חניות אופנועים, חניות אופניים, חדר אופניים בבנינים ב-ג, מיסעה, רמפה כניסה לחניון, מחסנים, חדר חשמל, חדר כבלים, חדר ריכוז מוני חשמל בבנינים ב-ג, חדר טרפו (טרנספורמציה), מעליות, חדרי מדרגות, מערכות, פירים                                                                                                                         | החניון והשטחים הציבוריים משותפים ל-3 הבניינים                                                   |
| קומת קרקע            | 0                                         | בניין א' 1<br>בניין ב' 2<br>בניין ג' 2 | מגורים + חצרות פרטיות, לובי כניסה לבניין, תיבות דואר, מועדון דיירים, חדר אופניים, מחסנים, חדר מכוניות בניין ב, מאגר מים בניין ב, גינה ציבורית, פחי אשפה מוטמנים, עמדות מיחזור בבנינים א-ב, עמדת גזם בניין ב, כניסה לחניון, שער חשמלי, רחבות כיבוי אש בבנינים ב-ג, רחבה תפעולית לרכב חח"י בניין ב, גמל מים בניין ב, חדרי מדרגות, מעליות, מערכות, פירים | "כניסה קובעת" לבניין (כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה) השטחים הציבוריים בחלקם משותפים ל-3 הבניינים |
| קומה א'-ה'           | +1, +2, +3, +4, +5                        | 3 בכל קומה                             | מגורים, חדר מדרגות, מעליות, מערכות, פירים                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | ---                                                                                             |
| קומה ו'              | +6                                        | 1                                      | מגורים, חדר מדרגות, מעליות, מערכות, פירים                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | ---                                                                                             |
| קומת גג              | +7                                        | --                                     | חדר מדרגות, פיר מעליות, קולטי שמש, דודי שמש, מעבים מיזוג, מערכות, פירים                                                                                                                                                                                                                                                                               | ---                                                                                             |
| קומת גג עליון        | ---                                       | --                                     | גג גרעין מדרגות ומעלית                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | ---                                                                                             |
| סך הכל קומות למגורים | 7                                         | ---                                    | ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | ---                                                                                             |
| סך הכל קומות בבניין  | 8                                         | ---                                    | ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | במניין הקומות לא נכלל גג וגג עליון.                                                             |

הערות והבהרות נוספות:

האמור בתיאור הבניין הינו בכפוף לסעיף 3.2 להסכם המכר.

יתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתר הבניה

1.4. **חדרי מדרגות:**

מספר חדרי המדרגות בבניין 1. **אפיון כל חדר מדרגות:** מקורה, עד למפלס הגג, מוגן.

חתימת החברה: \_\_\_\_\_

חתימת הדייר: \_\_\_\_\_

### מותנה בהיתר בניה

### מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

- 1.5. מעלית: יש. מספר מעליות: 2. מספר תחנות מעליות: בניין א 8 בניינים ב' ו-ג' 9. מס' נוסעים במעליות: 8 נוסעים. מהירות המעלית: 1.0 מ/ש המעלית תתאים לדרישות התקן הישראלי למעליות 24.81 ותהיה חשמלית ללא ו/או עם חדר מכונות. פיקוד המעליות יהיה מאסף מטה מלא (בקומת הקרקע מאסף לשני הכיוונים). פתח האור הנקי של דלתות כל המעליות ל-8 נוסעים ומעלה לא יקטן מ-900 מ"מ. מעלית שבת: בהתאם להוראות כל דין. הבידוד האקוסטי לחדר המדרגות והמעלית יבוצע על פי הוראות כל דין. קירות התא יצופו פלבי"ם בלוחות אנכיים. על הקיר האחורי תותקן מראה מגובה המעקה ועד לתקרת התא ולכל רוחב התא. ריצפת התא תצופה בגרניט או שיש בעובי של 27 מ"מ לפחות. תקרת התא תהיה צבועה בצבע סופי צבוע בתנור או תכוסה ע"י תקרה מונמכת ותותקן בה תאורה ישירה או עקיפה.
- 1.6. עמדת שומר: אין.
2. חומרי הבניין ועבודות גמר:
  - 2.1. שלד הבניין: בטון מזוין, לפי תוכניות המהנדס; שיטת הבניה: קונבנציונאלית ו/או מתועשת ו/או משולבת. מרפסות: קונסטרוקציה ברזל/ בטון.
  - 2.2. רצפה ותקרה קומתית: חומר: בטון ו/או אלמנטים מתועשים. עובי: לפחות 15 ס"מ לפי חישובי המהנדס; שיטת הבניה: קונבנציונאלית/ מתועשת/ משולבת. בידוד אקוסטי: (לפי תקן ישראלי מס' 1004) חומר: פלציב/ חול ים ו/או שמשום; עובי: פלציב 5 מ"מ חול ים ו/או שמשום 10 ס"מ לפי דרישת התקן.
  - 2.3. תקרה קומה עליונה: חומר: גג בטון שטוח ו/או אלמנטים מתועשים ו/או משולב; עובי: לפחות 15 ס"מ לפי הנחיות המהנדס; בידוד תרמי: (לפי תקן ישראלי מס' 1045) חומר: קלקר/ בטקל/ רונדופן; עובי: לפי דרישת התקן.
  - 2.4. גג הבניין: חומר: בטון מזוין ו/או אלמנטים מתועשים + שיפועים קלים לניקוז מי גשם + איטום ביריעות ביטומניות. עובי: 15 ס"מ לפחות; בידוד תרמי: (לפי תקן ישראלי מס' 1045) חומר: קלקר/ בטקל/ רונדופן. עובי: לפי דרישת התקן ולפי הנחיות היועץ.
  - 2.5. קירות חוץ: חומר: בטון מזוין ו/או אלמנטים מתועשים או שילוב של מספר שיטות עובי; לפי הנחיות המהנדס שיטת בניה: קונבנציונאלית ו/או מתועשת ו/או משולבת, בידוד תרמי: (לפי תקן ישראלי מס' 1045) חומר: פוליאריטן מוקצף/ קלקר/ רונדופן; עובי: לפי דרישת התקן והנחיות היועץ.
  - 2.6. גימור קירות חוץ:
    - 2.6.1. חיפוי עיקרי: אבן טבעית נסורה ו/או מלאכותית, אלומיניום, בטון אדריכלי, קרמיקה, גרניט פורצלן ו/או לפי דרישת הרשויות.
    - 2.6.2. טיח חוץ (תיאור): בחלקים מסוימים על פי דרישת הרשויות יתכן שילוב של מספר סוגי חיפויים.
    - 2.6.3. חיפוי אחר: טיח בטון חשוף ו/או מתועש, טיח, צבע, קרמיקה, אלומיניום וזיגוג, או משולב ו/או לפי דרישת הרשויות.
    - 2.7. קירות הפרדה בין הדירות: חומר: בטון, או בלוקי בטון, בלוק בטון תאי, בלוק גבס, בלוק איטונג ו/או משולב. עובי: 20 ס"מ ו/או לפי החלטת המהנדס.
    - 2.8. חדרי מדרגות
      - 2.8.1. קירות מעטפת: חומר: בטון או בלוקי בטון או משולב. עובי: 10-20 ס"מ לפי החלטת המהנדס;
      - 2.8.2. גימור קירות פנים: חומר: חיפוי בשיפולים (פנלים) כדוגמת הריצוף + טיח וצבע אקרילי עד לתקרה בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.
        - 2.8.2.1. גימור תקרה חומר: טיח + סיד סינתטי בעלי "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.
        - 2.8.3. מדרגות: בטון בחיפוי לוחות אבן נסורה או גרניט פורצלן או טרצו צמנט לבן בהתאם לדרישות התקנים הרלבנטיים, בעלות שיפולים תואמים לאורך המדרגות והפודסטטים ופסים מחוספסים נגד החלקה; ריצוף משטחים: דוגמת המדרגות.
        - 2.8.4. מעקה: תיאור: סבכה. חומר: מתכת ו/או אלומיניום משולב עם זכוכית ו/או בנוי או משולב.

חתימת החברה: \_\_\_\_\_

חתימת הדייר: \_\_\_\_\_

**מותר בהיתר בניה**  
**מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון**

2.8.5. עליה לגג: יש. קיימת גישה מחדר המדרגות.

2.9. מבואה (לובי) קומתית

**גימור קירות פנים:** יהיה בחיפוי קשיח, דוגמת אבן נסורה (שיש) או אריחי קרמיקה או גרניט פורצלן, או משולב, לפחות עד לגובה משקופי הדלתות. מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד לתקרה. תקרה: טיח וסיד סינתטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית; **ריצוף:** אבן נסורה או גרניט פורצלן.

2.10. מבואה (לובי) בקומת כניסה:

2.10.1. גימור קירות פנים יהיה בחיפוי קשיח. כדוגמת אבן נסורה (שיש) או אריחי קרמיקה או גרניט פורצלן, או משולב, לפחות עד לגובה משקוף דלת הכניסה. מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי. תקרה: סיד סינתטי או תקרת משנה או תקרה דקורטיבית. **ריצוף:** אבן נסורה (שיש) או באריחים מסוג גרניט פורצלן שטח אריח בודד לא יפחת מ-0.64 מ"ר. 2.10.2. **דלת כניסה לבניין:** יש **חומר:** אלומיניום וזיגוג משולב בעלת פתיחה הנעילה החשמלית הנשלטת ע"י מערכת אינטרקום ומחזיר שמן; **גודל:** לפי תוכנית אדריכלית.

2.11. **מרתף חניה:** גימור קירות פנים מרתף: יעשו בטיח פנים או בבטון צבוע בסיד סינתטי.

**גימור רצפת מרתף:** בטון מוחלק משופע או אבן משתלבת. **גימור רצפת חניה ושבילים:** בטון מוחלק משופע ו/או אבן משתלבת. טיח פנים: יש

**ארונות חשמל, גז ומים:** חומר: פח מכופף. גמר וגוון: לפי בחירת האדריכל.

הערות:

1. צביעת קירות/תקרה יהיו מצבע בעל "תו תקן ירוק" מטעם מכון התקנים הישראלי.

2. דרגת מניעת ההחלקה של הריצוף בחלקי הבניין השונים (בדירות ובשטחים המשותפים) יהיה בהתאם לדרישות התקן הישראלי 2279 למניעת החלקה.

2.12. **חדרים לשימוש משותף:**

**גימור קירות:** טיח + צבע אקרילי.

**גימור תקרה:** בטון טבעי/ צבוע/ ו/או תקרת משנה ו/או סיד סינתטי.

**גימור רצפה:** גרניט פורצלן.

2.13. **דלתות חדרי מדרגות:** דלתות אש.

2.14. **דלתות חדרי טכניים:** דלתות פח או דלת אש לפי תוכנית בטיחות כיבוי אש.

2.15. **דלתות חדרים לשימוש משותף:** לפי החלטת האדריכל.

2.16. **דלתות מחסנים:** דלתות רפפה או דלת אש לפי תוכנית בטיחות כיבוי אש.

**תאורה, בכניסה לבניין, לוביים, חדר מדרגות, מבואות קומתיות, חניות, חדרים/טכניים, חדרים וחלקים משותפים:** יש.

2.17. בבניין המגורים יהיו לחצן הדלקת אור בכל קומה, ומנגנון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות/מבואה קומתית ולחצן מתוך הדירה להדלקת אור בחדר המדרגות/מבואה קומתית

2.18. **מספר בניין:** בחזית הבניין יותקן מספר בניין חיצוני ומואר. עיצוב המספר יהיה לפי דרישת הרשות המקומית

3. **תיאור הדירה (בנוסף לאמור בפרק א' – פרטי זיהוי)**

3.1. גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה: לא פחות מ – 2.50 מ', למעט אזורים עם תקרה מונמכת ובהם לא פחות מ – 2.20 מ'.

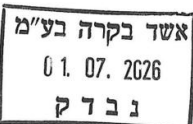
גובה פרוזדור: לא פחות מ – 2.05 מ',

גובה מרתף המשמש לא למגורים: לא פחות מ – 2.05 מ'.

**ככל שיידרש תבוצע הנמכת תקרה בגבס בכל חלקי הדירה או בחלקה**

חתימת החברה: \_\_\_\_\_

חתימת הדייר: \_\_\_\_\_

מותנה בהיתר בניהמפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

- במבנה ובדירות המגורים, כל מערכות המבנה ובכללן מעברי צנרת אספקת מים, ביוב וניקוז, יותקנו בצורה נסתרת בתקרות, במילוי הרצפות או בקירות. מודגש כי לא יאושרו מעברי צנרת מחוץ לתקרות, לרצפות או לקירות המבנה וחלקיו וכן במעטפת המבנה אלא אם נדרש עפ"י דין.
  - במקרים חריגים ונקודתיים, בכפוף לכל דין, בתחום מרפסת השירות או באזורי השירות בלבד וככל שנדרש עפ"י התכנון, ניתן להתקין בדירות מעבר צנרת אנכי בלבד מחוץ לקירות או לתקרות אשר יוסתר באמצעות קורת גבס וחיפוי בהתאם למיקומו. מובהר ומודגש כי לא יאושר מהלך צנרת אופקי מחוץ לתקרות.
  - באזורים המשותפים של המבנה כדוגמת מבואה ראשית ומבואות קומתיות ניתן יהיה להתקין מעברי צנרת מחוץ לרצפות ולתקרות אולם תיידרש הסתרתן בצורה דקורטיבית
- 3.2. טבלה מס' 2 – רשימת חומרים וגימורים בדירה ובשטחים המוצמדים לה או המשמשים אותה. בכפוף לחלוקת חדרים בתוכנית המצורפת למפרט זה.

| תיאור          | טור א'                                                               | טור ב'                                                      | טור ג'                            | טור ד'                        | טור ה'                                                                                                                                                                    |
|----------------|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                | חומר קירות <sup>(1)</sup>                                            | גמר קירות ותקרות <sup>(2)</sup> (3)                         | סוג ריצוף וחיפוי <sup>(4-5)</sup> | מידות האריחים                 | הערות                                                                                                                                                                     |
| מבואה (פנימית) | קירות בטון או בלוקי בטון או בלוקי בטון תאי או בלוקי גבס או לוחות גבס | גימור קירות טיח + צבע אקרילי<br>גימור תקרה טיח + סיד סינתטי | ראה <sup>(4)</sup>                | 80/80                         | ---                                                                                                                                                                       |
| חדר דיור       | קירות בטון או בלוקי בטון או בלוקי בטון תאי או בלוקי גבס או לוחות גבס | גימור קירות טיח + צבע אקרילי<br>גימור תקרה טיח + סיד סינתטי | ראה <sup>(4)</sup>                | 80/80                         | ---                                                                                                                                                                       |
| פרוזדור        | קירות בטון או בלוקי בטון או בלוקי בטון תאי או בלוקי גבס או לוחות גבס | גימור קירות טיח + צבע אקרילי<br>גימור תקרה טיח + סיד סינתטי | ראה <sup>(4)</sup>                | 80/80                         | ---                                                                                                                                                                       |
| מטבח           | קירות בטון או בלוקי בטון או בלוקי בטון תאי או בלוקי גבס או לוחות גבס | גימור קירות טיח + צבע אקרילי<br>גימור תקרה טיח + סיד סינתטי | ראה <sup>(4-5)</sup>              | 80/80                         | גובה החיפוי במטבח: בגובה 50-60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה.                                                                                                            |
|                |                                                                      | חיפוי קרמיקה חלקי                                           |                                   | להחלטה המוכר ראה פירוט סעיף 5 | כאשר התנור אינו ביחידת BI – חיפוי קירות תואם מאחורי התנור וסביבו – בקו הסך העליון של החיפוי הקרמי ועד הרצפה (גובה 1.5 מ' מעל הריצוף) מעל החיפוי ובקירות: טיח + צבע אקרילי |
| פינת אוכל      | קירות בטון או בלוקי בטון או בלוקי בטון תאי או בלוקי גבס או לוחות גבס | גימור קירות טיח + צבע אקרילי<br>גימור תקרה טיח + סיד סינתטי | ראה <sup>(4)</sup>                | 80/80                         | ---                                                                                                                                                                       |
| חדר שינה הורים | קירות בטון או בלוקי בטון או בלוקי בטון תאי או בלוקי גבס או לוחות גבס | גימור קירות טיח + צבע אקרילי<br>גימור תקרה טיח + סיד סינתטי | ראה <sup>(4)</sup>                | 80/80                         | ---                                                                                                                                                                       |
| חדר שינה       | קירות בטון או בלוקי בטון או בלוקי בטון תאי או בלוקי גבס או לוחות גבס | גימור קירות טיח + צבע אקרילי<br>גימור תקרה טיח + סיד סינתטי | ראה <sup>(4)</sup>                | 80/80                         | ---                                                                                                                                                                       |

חתימת החברה: \_\_\_\_\_

חתימת הדייר: \_\_\_\_\_

מותנה בהיתר בניהמפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

אשר בקרה בע"מ  
01.07.2026  
נבדק

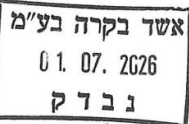
| תיאור                      | טור א'<br>חומר קירות <sup>(1)</sup>                                        | טור ב'<br>גמר קירות ותקרות <sup>(2)</sup> (3)                  | טור ג'<br>סוג ריצוף<br>וחיפוי <sup>(4-5)</sup> | טור ד'<br>מידות<br>האריחים          | טור ה'<br>הערות                                                            |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| ממ"ד                       | בטון מזויין<br>לפי הנחית הג"א                                              | בהתאם להנחיות פיקוד<br>העורף + צבע אקרילי                      | ראה <sup>(4)</sup>                             | 80/80                               | ---                                                                        |
| חדר רחצה<br>הורים          | בלוקים המוגדרים<br>כ"עמידים למים" ע"י<br>היצרן או מבלוק בטון.              | גימור קירות טיח + צבע<br>אקרילי גימור תקרה<br>טיח + סיד סינתטי | ראה <sup>(4-5)</sup>                           | להחלטה<br>המוכר ראה<br>פירוט סעיף 4 | ---                                                                        |
|                            |                                                                            | חיפוי קרמיקה                                                   |                                                | להחלטה<br>המוכר ראה<br>פירוט סעיף 5 |                                                                            |
| חדר אמבטיה                 | בלוקים המוגדרים<br>כ"עמידים למים" ע"י<br>היצרן או מבלוק בטון.              | גימור קירות טיח + צבע<br>אקרילי גימור תקרה<br>טיח + סיד סינתטי | ראה <sup>(4-5)</sup>                           | להחלטה<br>המוכר ראה<br>פירוט סעיף 4 | ---                                                                        |
|                            |                                                                            | חיפוי קרמיקה                                                   |                                                | להחלטה<br>המוכר ראה<br>פירוט סעיף 5 |                                                                            |
| חדר שירותים                | קירות בטון או בלוקי בטון<br>או בלוקי בטון תאי או בלוקי<br>גבס או לוחות גבס | גימור טיח. צבע תקרה<br>פוליסיד קירות אקרילי<br>או ש"ע.         | ראה <sup>(4-5)</sup>                           | 80/80                               | חיפוי עד גובה 150 ס"מ לפחות.<br>מעל החיפוי ועד לתקרה - טיח<br>+ צבע אקרילי |
|                            |                                                                            | חיפוי קרמיקה חלקי                                              |                                                | להחלטה<br>המוכר ראה<br>פירוט סעיף 5 |                                                                            |
| מרפסת דיור                 | קירות בטון או בלוקי בטון                                                   | כדוגמת כלל חזיתות<br>הבניין                                    | ראה <sup>(4)</sup>                             | להחלטה<br>המוכר ראה<br>פירוט סעיף 4 | ---                                                                        |
| מרפסת שרות                 | קירות בטון או בלוקי בטון<br>או בלוקי בטון תאי או בלוקי<br>גבס או לוחות גבס | גימור קירות טיח + צבע<br>אקרילי גימור תקרה<br>טיח + סיד סינתטי | ראה <sup>(4)</sup>                             | להחלטה<br>המוכר ראה<br>פירוט סעיף 4 | ---                                                                        |
| מחסן צמוד<br>(במידה ונמכר) | קירות בטון או בלוקי בטון<br>או בלוקי בטון תאי או בלוקי<br>גבס או לוחות גבס | גימור קירות טיח + צבע<br>אקרילי גימור תקרה<br>טיח + סיד סינתטי | ראה <sup>(4)</sup>                             | גרניט פורצלן<br>לבחירת היזם         | ---                                                                        |
| רחבה מרוצפת                | ---                                                                        | ---                                                            | ---                                            | ---                                 | ---                                                                        |

**הנחיות למילוי הטבלה:**

- חומר קירות:** בטון /בלוקי בטון/ בלוקי בטון תאי/ בלוקי גבס/ לוחות גבס בתנאים להלן: עובי דופן הפרופילים 0.6 מ"מ לפחות, רוחב הפרופילים 70 מ"מ לפחות, בידוד 2" בצפיפות של לפחות 12 ק"ג למ"ק (צמר סלעים/ זכוכית/ מינרלי).  
מכל צד של מחיצות הגבס יהיו אחד מאלה:  
2 לוחות בעובי 12.5 מ"מ לפחות (מחיצה דו קרומית), או לחילופין לוח בעובי 15.9 מ"מ לפחות, מחוזק ומשופר לנגיפה בעל צפיפות גבוהה (1000 ק"ג/מ"ק לפחות)  
פרטי הביצוע יהיו בהתאם להוראות ומפרטי היצרן/ ספק הלוחות.  
יצרן ספק לוחות יבצע פיקוח צמוד אחר התקנת הלוחות ויאשר בכתב את התאמתם למפרטיו.
- גמר קירות:** טיח + צבע אקרילי או בהתאם לחומר הבניה של הקירות בעלי "תו תקן ירוק". בממ"ד לפי הנחיות פיקוד העורף + צבע אקרילי.
- גמר תקרות:** טיח + סיד סינתטי. בממ"ד לפי הנחיות פיקוד העורף + צבע אקרילי, בעלי "תו תקן ירוק".  
במרפסות גמר הקירות יהיה כדוגמת כלל החזיתות ללא תשלום נוסף.

חתימת החברה: \_\_\_\_\_

חתימת הדייר: \_\_\_\_\_

**מותנה בהיתר בניה****מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון**

4. **ריצוף**: בכל חלקי הדירה ובמרפסות יותקנו אריחים מסוג פורצלן (גרניט פורצלן) עפ"י הגדרתם בת"י 314: אריחים מיוצרים בכבישה שספיגותם הממוצעת אינה גדולה מ- 0.5% (כינוי Bla). האריחים יהיו מסוג א' העומד בדרישות התקינה והחקיקה הרלבנטית. בכל מידת אריח יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה. הריצוף יכלול שיפולים בכל היקף הקירות מחומר הריצוף ומאותה סדרת ייצור בגובה 7 ס"מ לפחות, אלא אם כן צוין בגמר הקירות חיפוי קשיח. במקומות בהם קיר החוץ מחופה בחיפוי קשיח אין צורך בשיפולים. סוגי הריצוף המותקנים בדירה ובבניין, לפי ייעודם, יעמדו בדרישות ת"י 2279 - התנגדות להחלקה ולא יפחתו מהמפורט להלן:

חדרי מגורים – R-9, חדרי רחצה R-10, רצפת תא מקלחת R-11,

**ריצוף לכל מערכות הדירה**: אריחים במידות 80/80 ס"מ.

- הדוגמאות שתוצענה תהיינה בהתאם לדוגמאות/גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים.

- אחת מבין הדוגמאות של הריצוף תהיה בגימור "מבריק חלקית" (LAPPATO).

- אחת מבין הדוגמאות תהיה בגוון בהיר ניטרלי.

**ריצוף חדרי רחצה, מרפסות שמש, מרפסת שירות (שאינה מצורפת למטבח).**

- על הדוגמאות להיות שונות זו מזו. אין להציג את אותן דוגמאות לכל מידות האריחים

- אחת מבין הדוגמאות תהיה "דמוי פרקט".

- למרפסת שמש אחת מבין הדוגמאות תהיה בגוון/דוגמא תואמת לגוון/ דוגמא שנבחרה ע"י הקונה לשימוש בדירה.

- במרפסת שמש ששטחן 15 מ"ר ומעלה מידת צלע אחת של לפחות אריח אחד תהיה 60 ס"מ לפחות.

- במרפסת שירות המצורפת למטבח, הריצוף יהיה בהתאם לריצוף שנבחר למטבח.

- יש לאפשר בחירה של דוגמאות שונות לכל אחד מחדרי הרחצה ולכל אחת מהמרפסות בדירה.

- האריחים לבחירה הינם במידות 30/30-20/60-15/60

מידת האריח תהא לבחירת המוכר.

ריצוף במחסנים: אריחים מסוג פורצלן במידות עפ"י בחירת המוכר.

5. **חיפוי קירות**: חיפוי קירות יהיה מאריחי קרמיקה או פורצלן (גרניט פורצלן) סוג א' העומד בדרישות החקיקה והתקינה הרלבנטיות. (בחירת סוג האריח הינה להחלטת המוכר).

**אריחים במידות** המוכר יציע לבחירת הקונה אריחים בשלוש מידות שונות לפחות, אריח ריבועי, אריח מלבני, אריח נוסף מלבני או ריבועי. מידות האריחים הינם לבחירת המוכר. 33/33-25/50-30/60

**גובה חיפוי**: במטבח: 50-60 ס"מ לפחות לכל אורך משטח העבודה, למעט אזור חלון (באם קיים), כאשר התנור אינו ביחידת B.I חיפוי קירות תואם מאחורי התנור וסביבו בקו הסף העליון של החיפוי הקרמי ועד הרצפה (גובה של 150 ס"מ מעל ריצוף). מעל החיפוי יבוצע טיח+ צבע אקרילי.

**בחדר אמבטיה ובחדר מקלחת**: חיפוי קירות עד גובה תקרה.

**בחדרי שירותים**: חיפוי קירות במידות כמפורט בחדרי רחצה עד גובה 150 ס"מ לפחות. מעל החיפוי יבוצע טיח+ צבע אקרילי לצנרת גלויה, אנכית או אופקית בכל חללי הדירה, יש לבצע סגירה מובנית כולל בידוד אקוסטי (אם נדרש) וגמר חיפוי זהה לגמר הקירות.

6. **סדרות ודוגמאות**:

לכל מידת אריח, המיועד לריצוף או חיפוי, המוכר יציג לקונה, לכל הפחות, 4 דוגמאות התואמות לדוגמאות/ גוונים נפוצים ושכיחים בשימוש בדירות מגורים. אין להציע את אותן דוגמאות למידות שונות של אריחים סה"כ יוצגו 12 דוגמאות.

בכל מידת אריח לריצוף או לחיפוי יותקנו אריחים אך ורק מאותה סדרת ייצור בהתאם לדגם ולגוון שנבחרו ע"י הקונה.

**מרווחים** (פוגות) – המוכר יציג לקונה בחירה בין שני גוונים של רובה (למילוי מישקים (פוגות) בין אריחים): אחת בגוון אפור והאחרת בגוון קרוב ביותר לגוון השולט של האריח שנבחר ע"י הקונה. בריצוף לפי דרישות התקן הישראלי 1555 חלק 3, נדרש ביצוע מרווח בין אריחים (פוגות) לפי תקן.

7. **מדרגות פנים בדירה** (באם קיים בדירה) – גמר המדרגות יהיה בהתאמה לדרישות ת"י 2279 ולדרישות כל דין. גמר המדרגות יהיה מלוחות עשויים אבן טבעית המיועדים לחיפוי מדרגות פנים, העונים לדרישות תקן ישראלי מס' 1554 חלק 2. חיפוי רום ושלח המדרגות

חתימת החברה: \_\_\_\_\_

חתימת הדייר: \_\_\_\_\_

**מותנה בהיתר בניה**  
**מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון**

יהיו מיחידה אחת לכל רוחב המדרגה (לוח אחד לכל הרוחב). גוון האבן יהיה ככל האפשר בהתאמה לגוון הריצוף בדירה. גמר האבן יהיה מאט.

8. **מעקה במרפסת – לפי התנאים בהיתר הבניה ודרישות הרשות המקומית, יותקן מעקה אלומיניום משולב בזכוכית** התואם לדרישות התקנים הרלבנטיים או בנוי כדוגמת החזית. בגובה: לא פחות מדרישות ת"י 1142.
9. **הפרש מפלסים –** יתכן בין: כניסה לדירה, חדרי רחצה, ממ"ד, מרפסות, לבין חללים סמוכים. ביציאה למרפסת שמש יתכן סף מוגבה במידות (גובה/רוחב) בגובה לפי כל דין.
10. **איטום בדירה –** הקירות הרצפות והנקזים באזורים הרטובים יאטמו לפי הוראות כל דין ולפי דרישות התקנים הרלבנטיים למניעת מעבר מים לחלקי בניין ו/או חדרים סמוכים.

### 3.3. ארונות:

- 3.3.1. **ארון מטבח תחתון:** בכל דירה יותקן ארון מטבח תחתון הצמוד בכל אורכו לקירות המטבח. **תיאור:** הארון יכלול דלתות, מגירות (כולל מסילות טלסקופיות ממתכת עם מנגנון טריקה שקטה), מדפים, תושבת לכיור, חיתוך פתח המתאים להתקנה שטוחה של כיור, הכנה לכיריים מובנות (תושבת וחיתוך פתח מתאים להתקנה שטוחה, נקודת גז לבישול ונקודת חשמל להצתה), הכנה למדיח כלים. מהלך צנרת הגז יכנס ישירות מהחוץ בדרך הקצרה ביותר ובאופן מוסתר למקום המתוכנן לכיריים. האורך המזערי של ארון מטבח תחתון לא יפחת מהמצוין: **דירת 2.5-2 חדרים – 3.5 מ"א, דירת 3-3.5 חדרים ו-4 חדרים – 5 מ"א, דירת 4.5 חדרים ומעלה – 6 מטר מ"א.\* עומק:** כולל חזית הדלתות יהיה כ- 60 ס"מ. **גובה:** סף עליון של משטח העבודה יהיה כ- 90 ס"מ מעל פני ריצוף; **חומר:** גוף הארון והמדפים יהיו מעץ לבד (סנדוויץ') בעובי 17-18 מ"מ לפחות. גב הארון מעץ לבד (דיקט) בעובי 5-6 מ"מ לפחות. **ציפוי:** חיפוי: פורמייקה או פוסטפורמינג, על המוכר להציג בפני הקונה לפחות חמישה גוונים שונים לבחירה, אחד מהם בצבע לבן ואחד מהם בגוון בהיר ניטרלי. פנימי וגמר מדפים: מלמין או פורמייקה גוון לבן. **דלתות:** חומר: עץ לבד (סנדוויץ') MDF או לוחות פוסטפורמינג. **ציפוי:** פורמייקה או פוסטפורמינג; **ידידות:** מתכת. בתחתית הארון תותקן הגבהה בנויה (סוקל) בגובה של 6-8 ס"מ ובחיפוי עמיד למים למניעת רטיבות של תחתית הארון.
- כל יחידות הארון התחתון, למעט יחידות פינתיות ומתחת לכיור, תהיינה עם מגירות. המגירות תהיינה בעלות מסילות טלסקופיות ממתכת עם מנגנון טריקה שקטה.
- ארון מטבח התחתון יכלול פינה אחת בלבד, אם נדרש, ולא יותר. אורך צלע ארון לא תפחת מ-60 ס"מ לפחות בחזית הארון. ביחידת הפינה של הארון, יותקנו פתרונות מכניים לאחסון נשלף כדוגמת מגיק קורנר או ש"ע.

**\*הערה:** מדידה לאורך הקיר פינה מחושבת פעמיים.

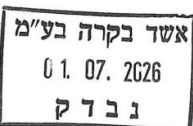
חללים המיועדים למדיח, תנור, כיריים וכיו"ב, למעט מקרר המשולבים בתוך הארונות יכללו באורך הארונות. המטבח יתוכנן כך שמידת רוחב הנישה/ המקום המיועד למקרר תהיה לפחות 95 ס"מ. תכנון והתקנה בפועל של מדיח, תנור וכיו"ב מובנים בארון תחתון הינם להחלטת הקונה. החליט הדייר שלא להתקין, על המוכר לספק את ארון המטבח בשלמותו, לרבות דלתות ומדפים, במקומות שיועדו להתקנת הכלים החשמליים המובנים (ללא חללים) ולרבות ההכנות הנדרשות.

**משטח עבודה:** חומר: לכל אורך האורך ארון תחתון יותקן לבחירת הקונה משטח עבודה בעובי לא פחות מ-2 ס"מ מאבן טבעית או פולימריט (כדוגמת אבן קיסר או ש"ע) העונה לדרישות התקנים הרלוונטיים ת"י 4440 (חלקים 1,2 לפי העניין). עם שוליים בהבלטה של 2 ס"מ ביחס לחזית הארונות בכל היקפם, המשטח יותאם להתקנה שטוחה של כיור. בהיקף המשטח יותקן קנט עליון מוגבה, שאופן עיבודו ייבחר ע"י המוכר. הקונה רשאי להעדיף התקנה ללא קנט מוגבה עם עיבוד בחזית המשטח, ככל הנדרש, כולל אף מים בכל היקף המשטח. גוון: המוכר יציג בפני הקונה 3 גוונים לכל הפחות, ואחד מגוונים אלו יהיה בהיר ניטרלי מידות: לפי ארון תחתון.

### 3.3.2. ארון מטבח עליון: אין

חתימת החברה: \_\_\_\_\_

חתימת הדייר: \_\_\_\_\_

**מותנה בהיתר בניה****מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון**

בדירת 4.5 חדרים ומעלה יש לתכנן ארון BUILT IN – יחידת ארון גבוהה הכוללת מקום לתנור מובנה במידות סטנדרטיות (רוחב, גובה ועומק), ללא משטח שיש עם מגירות מתחת למיקום המתוכנן לתנור וארונות לפתיחה מעליו הכוללים מקום למיקרוגל במידות סטנדרטיות. מבנה, עומק וגמר ארון BUILT IN יהיה בהתאם להוראות שנקבעו במפרט זה לגבי ארון תחתון. מידת הנטו למיקום הארון תתאים למידה סטנדרטית של תנור מובנה. רק בדירות 4.5 חדרים ומעלה, הקבלן רשאי לתכנן חלופות לאורך המינימאלי הנדרש לארון מטבח תחתון (5.40 מ"א) להלן:

|            | חלופה א'     |              | חלופה ב'          |                 |
|------------|--------------|--------------|-------------------|-----------------|
|            | ארון תחתון   | ארון עליון 1 | ארון תחתון        | "אי" / "חצי אי" |
| אורך מזערי | 5 מ"א        | 2 מ"א        | 5 מ"א             | 2 מ"א           |
| גובה מזערי | 75 ס"מ לפחות |              | בהתאם לארון תחתון |                 |

**חלופה א':****תוכנן ארון עליון מידותיו יהיו כמפורט להלן:**

- גובה ארון מטבח ממשטח עבודה יהיה 60 ס"מ אלא אם כן, הרוכש בחר להפחית לגובה 50 ס"מ.
- הארון יהיה רציף והמשכי ללא פינות.
- גובהו של הארון יהיה 75 ס"מ לפחות ועומקו 30 ס"מ לפחות. ניתן שגובה ארון עליון יהיה 60 ס"מ ובתנאי שפתיחת הארונות העליונים תהיה כלפי מעלה (מנגנון קלפה).
- ארון מטבח עליון יכול מדף אחד לכל אורכו.
- מבנה וציפוי ארון המטבח העליון יהיה בהתאם לדרישות המפרט לגבי ארון המטבח התחתון.

**חלופה ב':**

- "אי" – במצב זה רוב ארון המטבח התחתון מסודר לאורך הקירות כאשר אחת הצלעות איננה צמודה לקיר אלא ניצבת באופן עצמאי, עם משטח מעליה וארון מתחתיה, שניהם תואמים לסטנדרט של ארון המטבח.
- במצב של "חצי אי" – ארון המטבח והמשטח העליון המשכיים אך הארון אינו צמוד לקיר. חלופה זו איננה אפשרית במצב שבו ארון המטבח כבר כולל פינה
- "אי" / "חצי אי" יתוכננו בהתאם להוראות שנקבעו במפרט זה לגבי ארון תחתון לרבות משטח העבודה.

**3.3.2 א. ארונות חדרי רחצה:** תיאור: בכל אחד מחדרי הרחצה בדירה (למעט בחדר שירותים) יותקן ארון תחתון עשוי מעץ לבד (סנדוויץ') או M.D.F או סיבית עמידה במים ברמה P5 לפי תקן EN/310. הארון יהיה תלוי או מונח לבחירת הקונה. הארון יהיה באורך מינימלי של 80 ס"מ לפחות הכולל דלתות, מדפים, צירים בלתי מחלידים, משטח עבודה אינטגרלי משולב בכיור רחצה כל חלקי הארון ואביזריו יתאימו לעמידות בתנאי לחות מוגברים.

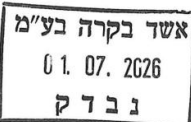
**3.4. מיתקנים לתליית כביסה:**

**מיתקן לתליית כביסה:** במרפסת השירות יותקן מתקן חיצוני לתליית כביסה, בעלי זרועות ממתכת מגולוונת וגלגלים באורך מינימלי של 160 ס"מ ובעומק מינימאלי של 60 ס"מ, 5 חבלי כביסה מפלסטיק איכותיים, עמידים לקרינת UV; ניתן שאורך המתקן יהיה קטן מ-160 ס"מ ובתנאי שיותקן מתקן מתרומם שאורכו לא יפחת מ-120 ס"מ והאורך המצטבר של חבלי הכביסה לא יפחת מ-800 ס"מ;

לדירות ג'ג: אפשר שיותקן מתקן שווה ערך בחצר/מרפסת שמשמעו מתקן ממתכת מגולוונת על קיר המבנה, במקום מוצנע שאינו נצפה בחזיתות המבנה. המתקן יהיה יציב ומקובע לקיר. המתקן יכול לפחות 5 חבלי כביסה באורך מינימאלי של 160 ס"מ. הגישה לתליית הכביסה בחצר תהיה ממרפסת השירות.

חתימת החברה: \_\_\_\_\_

חתימת הדייר: \_\_\_\_\_

מותנה בהיתר בניהמפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון**מסתור כביסה:**

מסתור הכביסה יהיה מחומר עמיד העומד בתקן ישראלי מספר 5100 ;

בחלל מסתור הכביסה יתוכננו מתקן תליית הכביסה, מערכות טכניות כדוגמת אלו הנדרשות לחימום מים, והכנות למעבים למערכות מיזוג האוויר הדירותיות. מיקום המערכות הטכניות יהיה כך שבהיקפו של מתקן תליית הכביסה, לכל צידיו ולכל גובה חלל מסתור הכביסה, יישמר מרחק פנוי של 40 ס"מ לפחות.

בתחתית כל החלל בין קיר המבנה ומסתור הכביסה יותקן משטח הפרדה מבטון (ללא ריצוף) שינוקז למערכת איסוף מי הגשם של הבניין. מפלס עליון של המשטח יהיה נמוך ב-30 ס"מ לפחות מפני מפלס רצפת הדירה.

בחלל מסתור הכביסה יתכן ויותקן גם דוד מים חמים מעבה מזגן ומערכות טכניות נוספות.

תוכנן מסתור הכביסה במרחק העולה על 3 מטר מקיר המבנה ניתן להקטין את מידות משטח ההפרדה ובתנאי שיכלול:

משטח מתחת למתקן תליית הכביסה לפחות באורך 160 ס"מ ולפחות בעומק 70 ס"מ

משטח מתחת לכל המעבים המתוכננים בעומק 60 ס"מ לפחות

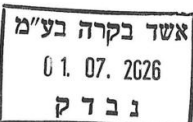
דרך גישה סבירה למעבים

3.5. טבלה מס' 3 - רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה (בכפוף לחלוקת חדרים בתוכנית המצורפת)

| טור א' דלתות      |                              |           | טור ב' חלונות |                              |           | טור ג' תריסים |                          |                 |
|-------------------|------------------------------|-----------|---------------|------------------------------|-----------|---------------|--------------------------|-----------------|
| חדר               | כמות ומידות הפתח (גובה/רוחב) | חומר      | סוג פתיחה     | כמות ומידות הפתח (גובה/רוחב) | חומר      | סוג פתיחה     | סוג פתיחה                | חומר            |
| מבואת כניסה לדירה | 1                            | פלדה*     | ציר           | ---                          | ---       | ---           | ---                      | ---             |
|                   | 100/210                      |           |               |                              |           |               |                          |                 |
| חדר דיור          | 1                            | אלומיניום | כ.ע.כ         | ---                          | ---       | ---           | גלילה חשמלי + גיבוי ידני | אלומיניום מוקצף |
|                   | 290/220                      |           |               | ---                          |           |               |                          |                 |
| מטבח              | ---                          | ---       | ---           | 2                            | אלומיניום | כ.ע.כ         | ---                      | ---             |
|                   | ---                          |           |               | 135/115                      |           |               |                          |                 |
| חדר שינה הורים    | 1                            | עץ        | ציר           | 2                            | אלומיניום | כ.ע.כ         | גלילה חשמלי + גיבוי ידני | אלומיניום מוקצף |
|                   | 80/210                       |           |               | 135/115                      |           |               |                          |                 |

חתימת החברה: \_\_\_\_\_

חתימת הדייר: \_\_\_\_\_

מותנה בהיתר בניהמפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

|                |        |      |     |         |           |               |     |           |       |           |                          |
|----------------|--------|------|-----|---------|-----------|---------------|-----|-----------|-------|-----------|--------------------------|
| חדר שינה 2     | 1      | עץ   | ציר | 1       | אלומיניום | כ.ע.כ.        | 1   | אלומיניום | מוקצף | אלומיניום | גלילה חשמלי + גיבוי ידני |
|                | 80/210 |      |     | 135/115 |           |               |     |           |       |           |                          |
| חדר שינה 3     | 1      | עץ   | ציר | 1       | אלומיניום | כ.ע.כ.        | 1   | אלומיניום | מוקצף | אלומיניום | גלילה חשמלי + גיבוי ידני |
|                | 80/210 |      |     | 135/115 |           |               |     |           |       |           |                          |
| ממ"ד           | 1      | פלדה | ציר | 1       | פלדה      | הזהה          | 1   | אלומיניום | מוקצף | אלומיניום | הזהה                     |
|                | 70/200 |      |     | 100/100 | אלומיניום | כ.ע.כ. או ציר |     |           |       |           |                          |
| חדר רחצה הורים | 1      | עץ   | ציר | 1       | אלומיניום | קיפ           | --- | ---       | ---   | ---       | ---                      |
|                | 70/210 |      |     | 70/110  |           |               |     |           |       |           |                          |
| אמבטיה         | 1      | עץ   | ציר | ---     | ---       | ---           | --- | ---       | ---   | ---       | ---                      |
|                | 80/210 |      |     | ---     |           |               |     |           |       |           |                          |
| שירותי אורחים  | 1      | עץ   | ציר | ---     | ---       | ---           | --- | ---       | ---   | ---       | ---                      |
|                | 70/210 |      |     | ---     |           |               |     |           |       |           |                          |
| חדר שרות       | ---    | ---  | --- | 1       | אלומיניום | כ.ע.כ.        | --- | ---       | ---   | ---       | ---                      |
|                | ---    |      |     | 135/100 |           |               |     |           |       |           |                          |

\*דלת כניסה ראשית יתכן שתהיה דלת אש לפי הנחיות כיבוי אש ויועץ הבטיחות

\*\*בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אוורור ישיר לקיר חוץ, לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות יש להתקין צינור מצויד במאוורר מכני

עד לקיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי.

\*\*\*לכל דירה תינתן מנואלה אחת

הערות לטבלה:

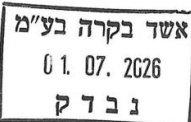
המידה המצוינת בטבלה היא מידת הפתח הבנוי המצוין בתוכנית העבודה. מידת הפתח החופשי (פתח אור) קטנה יותר. יתכנו חלקי זיגוג קבוע, חלוקה ומס' כנפיים, או שינוי בסוג, במידות, בכמות או בצורת פתיחה של דלתות, חלונות או תריסים. יתכן ושולי דלתות פנים יוגבהו עד 3 ס"מ לצורך תפקוד מערכת מיזוג אוויר. לפי דרישת כיבוי אש, יתכנו סבכות עשן או אחר בנוסף לאמור בטבלה ובתוכניות. זיגוג החלונות שקוף רגיל. בוויטרינות, דלתות מזוגגות, וחלונות ממ"ד יתכן זיגוג בטיחות. בחדרי שירות תתכן זכוכית עמומה ("חלב"). עובי לפי דרישת התקן.

**סוגי פתיחה:** ציר = סוג פתיחה (רגילה), קיפ = פתיחה משתפלת (נטוי), דריי קיפ = רגילה + משתפלת (נטוי), נגרר כע"כ = כנף נגררת על כנף, גלילה = תריס נגלל כלפי מעלה. קבוע = שמשה שאינה ניתנת לפתיחה.

**דלת כניסה לדירה:** חומר: דלת מגן מפלדה לכניסה ראשית (ביטחון) בעלת מערכת בריחים חבויים ומופעלים על ידי מנגנון גלילי התואמת להוראות כל דין. לת"י מספר 5044 לרבות רכיבים כמפורט להלן: סגר ביטחון פנימי נוסף, עינית הצצה פנורמית/טלסקופית, מערכות צירים, מגן צילינדר, ידית נעה ו"רוזטות", מברשת סף תחתון, מעצור דלת ומספר הדירה. **סוג פתיחה:** ציר, **משקוף:** בנייה מפלדה מגולוונת בעובי של 1.25 מ"מ לפחות. כנף חדלת והמשקוף יהיו בצביעה בתנור. **צבע:** בגמר וגוון לפי בחירת החברה ו/או הספק שיבחר.

חתימת החברה: \_\_\_\_\_

חתימת הדייר: \_\_\_\_\_

**מותנה בהיתר בניה****מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון**

**דלתות כניסה לחדרים, למרפסת השירות ולחדרי רחצה דלת עץ** = תהיינה בפתיחת ציר רגילה; מסוג דלת פנים לבודה לפי ת"י מס' 23 על חלקיו או דלת פנים לפי ת"י 6575.

**בדלת יציאה למרפסת שאינה סגורה בתריס או בחלון הפרשי הגבהים במשטחי רצפה הסמוכים לסף הדלת לא יעלה על 60 מ"מ.** בכפוף לקבוע בתקנות התכנון והבניה, ניתן שהפרש הגבהים האמור לא יעלה על 80 מ"מ, הוראה זו לא תחול על המבנים הקבועים בתקנות התכנון והבניה, בקשה להיתר תנאיו ואגרות סעיף 3.2.1.5 ס"ק (ב) ו-(ג).

כנף הדלת לרבות לוחות ודבקים יהיו עמידים למים ויעמדו בכל הדרישות התקינה הישראלית, ככל שישנה.

בדלת פנים לבודה- כנף הדלת תהיה עשויה מלוחות חיצונים עמידים למים ולא סופגים כדוגמת CPL/HPL (פורמייקה) מודבקים על מסגרת עם מילוי פלקסבורד ו/או מילוי אחר ש"ע בכל היבט תפקודי – חוזק, אקוסטיקה, קיים, אחר; החלק התחתון של מסגרת הכנף יהיה מחומר פולמירי עמיד למים בגובה 7 ס"מ לפחות. צירים יותקנו בהתאמה לסוג הדלת והמשקוף; היקף כנף הדלת (קנט) מצופה ב-3 צדדים לפחות. משקוף הדלת יהיה בהתאם לתקן ישראלי מס' 23 או בהתאם לת"י 6575 בעל הלבשות פולימרי או עץ בגמר ובגוון תואם לדלת ויכלול פסי אטימה; המשקוף לאחר התקנתו יהיה עמיד למים.

בעלת מנעול סיבובי "תפוס- פנוי" וידיות מתכת משני הצדדים, בחדרי האמבטיה והמקלחת מנעול סיבובי "תפוס- פנוי" וצוהר/צו או בכנף הדלת. **גוון דלתות פנים:** יהיה בהתאם לבחירת הקונה מתוך מגוון דוגמאות שיציגו המוכר ו/או הספקים שיבחר המוכר: על המוכר להציג בפני הקונה 3 אפשרויות שונות לבחירה לפחות, אשר אחת מהם היא בגוון לבן.

**מרחב מוגן- ממ"ד לפי דרישות הג"א:** דלת הכניסה לממ"ד תהיה דלת פלדה אטומה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף, בפתיחת ציר רגילה או בהזזה. **דלת יציאה לגינה;** תהיה בעלת אמצעי נעילה כנגד פריצה בעלת דרגת עמידות בתנאי סביבה 2, הכל כמפורט בת"י 5044. תריס גלילה חשמלי

**אלומיניום** = חלונות מסוג אלומיניום עם זיגוג כפול (Double Glazing) המורכבים משני לוחות זכוכית עם מרווח אוויר ביניהם (זיגוג בעובי 4 מ"מ לפחות משני הצדדים עם מרווח אוויר של לפחות 6 מ"מ). החלונות ורכיביהם יהיו בעלי תו תקן ואביזרים מקוריים, ובכללם: סרגלי זיגוג, אטמי גומי EPDM, צירים, גלגלים, ידיות מובנות, מנגנוני פתיחה ונעילה, החלונות יותקנו ע"י מתקן מורשה מטעם היצרן.

**חלון ממ"ד:** חלון אלומיניום מזוגג, חלון פלדה כנף או שנים נגרר או ציר בהתאם להוראות פיקוד העורף העדכניות. וכן 2 פתחים מעוגלים בקוטר 8". פתח מעוגל בקוטר 4", עבור מערכת הסינון. בחלון ממ"ד וכן בפתח המסומן כפתח מילוט, אין לקבוע סוגר קבוע.

**חלון חדר דיור:** יהיה בעל ויטרינה מסוג אלומיניום מזוגג ונגרר כנף על כנף.

**תריסים:** כל פתחי הדירה, למעט חדר רחצה, מטבח ומרפסת שירות יהיו בעלי תריסים.

בתריסי גלילה או הזזה יהיו שלבי התריס עשויים פח אלומיניום במילוי פוליאוריתן מוקצף כולל אטם גומי בין השלבים לאטימה מוגברת (ככל שנדרש עפ"י הוראות היצרן); עובי הפח יהיה בהתאם למידות הפתח והוראות היצרן.

**בחדר הדיור:** בכל הפתחים (לרבות בחלונות שאינם ויטרינה, ככל שתוכננו) ובכל הפתחים ברוחב 2.50 מ' ומעלה יורכב ארגז תריס גלילה עם שלבי תריס כמפורט בסעיף 1 עם מנגנון חשמלי ומנגנון פתיחה ידנית.

**חלונות:** בכל חלונות ההזזה יותקן נתיב נוסף במסילה כהכנה לכנף רשת אחת.

**רשתות:** בכל החלונות/ דלתות יותקנו רשתות שקופות נגד יתושים עם מסגרת אלומיניום.

בחלון/דלת הזזה תותקן מסילת נוספת עם כנף רשת להזזה.

בחלון/דלת ציר תותקן כנף רשת (ציר) לפתיחה.

בכנף רשת לדלת בכל סוג פתיחה- יותקן פס הפרדה אופקי עם חלוקה ל2 רשתות, עליונה ותחתונה, לחיזוק ולשמירה על יציבות לאורך זמן.

### 3.6. טבלה מס' 4 – מתקני תברואה וכלים סניטרים בדירה (בכפוף לחלוקת חדרים לעיל ובנספחים המצורפים)

| מיקום           | מיתקן              | טור א'     | טור ב'           | טור ג'                     | טור ד'                     | טור ה'      | טור ו' |
|-----------------|--------------------|------------|------------------|----------------------------|----------------------------|-------------|--------|
|                 |                    | מטבח       | בית שימוש אורחים | חדר רחצה הורים             | חדר אמבטיה                 | מרפסת שירות | אחר    |
| קערת מטבח       | מידות (בס"מ)       | ראה הערה 7 | ---              | ---                        | ---                        | ---         | ---    |
|                 | סוג                | ---        | ---              | ---                        | ---                        | ---         | ---    |
|                 | זיכוי בשקלים חדשים | ---        | ---              | ---                        | ---                        | ---         | ---    |
| קערת מטבח כפולה | מידות (בס"מ)       | ראה הערה 7 | ---              | ---                        | ---                        | ---         | ---    |
|                 | סוג                | ---        | ---              | ---                        | ---                        | ---         | ---    |
|                 | זיכוי בשקלים חדשים | ---        | ---              | ---                        | ---                        | ---         | ---    |
| קערת רחצה       | מידות (בס"מ)       | ---        | ---              | ---                        | ---                        | ---         | ---    |
|                 | סוג                | ---        | ---              | משולב בארון ראה סעיף 3.3.2 | משולב בארון ראה סעיף 3.3.2 | ---         | ---    |

חתימת החברה: \_\_\_\_\_

חתימת הדייר: \_\_\_\_\_

מותנה בהיתר בניהמפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

אשר בקרה בע"מ  
01.07.2026  
נבדק

| מיקום<br>מיתקן                                    | מיקום                 | טור א'           | טור ב'                   | טור ג'                   | טור ד'                   | טור ה'         | טור ו'                                 |
|---------------------------------------------------|-----------------------|------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------|----------------------------------------|
|                                                   |                       | מטבח             | בית שימוש<br>אורחים      | חדר רחצה הורים           | חדר אמבטיה               | מרפסת<br>שירות | אחר                                    |
| כיוור לנטילת ידיים                                | זיכוי בשקלים<br>חדשים | ---              | ---                      | ---                      | ---                      | ---            | ---                                    |
|                                                   | מידות (בס"מ)          | ---              | כ-25/40                  | ---                      | ---                      | ---            | ---                                    |
|                                                   | סוג                   | ---              | ---                      | ---                      | ---                      | ---            | ---                                    |
| אסלה                                              | זיכוי בשקלים<br>חדשים | ---              | ---                      | ---                      | ---                      | ---            | ---                                    |
|                                                   | מידות (בס"מ)          | ---              | ---                      | ---                      | ---                      | ---            | ---                                    |
|                                                   | סוג                   | ---              | חרס עם מיכל<br>מונו בלוק | תלויה סמויה              | חרס עם מיכל<br>מונו בלוק | ---            | ---                                    |
| אמבט/מקלחת                                        | זיכוי בשקלים<br>חדשים | ---              | ---                      | ---                      | ---                      | ---            | ---                                    |
|                                                   | מידות (בס"מ)          | ---              | ---                      | 80/90                    | 170/70                   | ---            | ---                                    |
|                                                   | סוג                   | ---              | ---                      | שיפועים לניקוז<br>בריצוף | אמבט א' אקרילי           | ---            | ---                                    |
| סוללה למים קרים<br>וחמים לקערה<br>מהקיר או מהמשטח | זיכוי בשקלים<br>חדשים | ---              | ---                      | ---                      | ---                      | ---            | ---                                    |
|                                                   | תוצרת ודגם            | מיקס-פרח<br>נשלף | מיקס פרח                 | מיקס-פרח                 | מיקס-פרח                 | ---            | ---                                    |
|                                                   | ---                   | ---              | ---                      | ---                      | ---                      | ---            | ---                                    |
| סוללה לאמבטיה<br>למים קרים וחמים                  | סוג                   | ---              | ---                      | ---                      | ---                      | ---            | ---                                    |
|                                                   | ---                   | ---              | ---                      | ---                      | ---                      | ---            | ---                                    |
|                                                   | ---                   | ---              | ---                      | ---                      | ---                      | ---            | ---                                    |
| מקלחת ראש קבועה                                   | סוג                   | ---              | ---                      | ---                      | ---                      | ---            | ---                                    |
|                                                   | ---                   | ---              | ---                      | ---                      | ---                      | ---            | ---                                    |
|                                                   | ---                   | ---              | ---                      | ---                      | ---                      | ---            | ---                                    |
| סוללה למקלחת                                      | סוג                   | ---              | ---                      | איינטרפוז 3 דרך          | ---                      | ---            | ---                                    |
|                                                   | ---                   | ---              | ---                      | ---                      | ---                      | ---            | ---                                    |
|                                                   | ---                   | ---              | ---                      | ---                      | ---                      | ---            | ---                                    |
| הכנה לחיבור למכונת כביסה 1 יחידה                  | יש                    | ---              | ---                      | ---                      | ---                      | יש             | ---                                    |
|                                                   | ---                   | ---              | ---                      | ---                      | ---                      | ---            | ---                                    |
|                                                   | ---                   | ---              | ---                      | ---                      | ---                      | ---            | ---                                    |
| הכנה לחיבור מייבש כביסה                           | יש                    | ---              | ---                      | ---                      | ---                      | ---            | ---                                    |
|                                                   | ---                   | ---              | ---                      | ---                      | ---                      | ---            | ---                                    |
|                                                   | ---                   | ---              | ---                      | ---                      | ---                      | ---            | ---                                    |
| הכנה לחיבור מדח כלים                              | יש                    | ---              | ---                      | ---                      | ---                      | ---            | ---                                    |
|                                                   | ---                   | ---              | ---                      | ---                      | ---                      | ---            | ---                                    |
|                                                   | ---                   | ---              | ---                      | ---                      | ---                      | ---            | ---                                    |
| נקודת גז לבישול 1 יחידה                           | יש                    | ---              | ---                      | ---                      | ---                      | ---            | מרפסת שמש<br>או גינה נקודת<br>גז לגריל |
|                                                   | ---                   | ---              | ---                      | ---                      | ---                      | ---            | ---                                    |
|                                                   | ---                   | ---              | ---                      | ---                      | ---                      | ---            | ---                                    |
| נקודת גז לחימום                                   |                       |                  |                          |                          |                          |                |                                        |

הערות לטבלה:

- מתקני התברואה והכלים הסניטריים ייבנו ויותקנו בהתאם להוראות כל דין, לתקינה הישראלית ולקן הישראלי, ת"י 1205 על כל חלקיו ובכללו נספחים מומלצים ונספחים למידע כדוגמת חלק 3 נספח א'- מידות התקנה לקבועות שרברבות ונספחיהן, למעט חלק 5 לת"י 1205 ובהתאם להנחיות המפורטות להלן:
- חיבורי מים קרים וחמים לכל הכלים הסניטריים, לרבות כיוור רחצה וכיוור לנטילת ידיים ולמעט אסלות.
- אמבטיה:** חומר אקרילי בעובי 3.5 מ"מ הומוגני, בעלת חיזוק היקפי להבטחת יציבותה, הכול בהתאם לכל דין.
- אסלה:** לפחות באחד מחדרי הרחצה בדירה תותקן אסלה עם מיכל הדחה סמוי אלא אם כן הרוכש בחר להתקין במקומה אסלת מונו בלוק כמפורט להלן. הקונה יודיע למוכר על בחירתו בעת חתימת ההסכם. ביתר חדרי הרחצה תותקן אסלת שירותים מחרס מזוגג עם מיכל הדחה צמוד (מונו בלוק) . מיכל ההדחה: מחרס דו כמותי בעל קיבולת הדחה קצרה וארוכה של 6 ו-3 ליטר. האסלה לרבות מיכל ההדחה תעמוד בכל מידותיה, חלקיה ורכיביה בדרישות ת"י 1385. האסלה תסופק עם מושב כבד בעל צירי נירוסטה העומד בדרישות התקן הישראלי הרלוונטי.

גובה הפנים העליונים של האסלה יהיה 39 ס"מ בסטייה מקסימאלית של 1 ס"מ (38, 40 ס"מ בהתאמה)

על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות שלושה דגמים של אסלה מונחת ואסלה תלויה העומדות בדרישות המפורטות.

חתימת החברה: \_\_\_\_\_

חתימת הדייר: \_\_\_\_\_

**מותנה בהיתר בניה****מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון**

5. **סוללה למים קרים/חמים:** כל הסוללות למים חמים וקרים יהיו בציפוי כרום ניקל דגם: מערביל מיקסר, בעל מנגנון קרמי דו כמותי (ויסות מים חמים/ קרים בעזרת ידית אחת). ויכללו חסכמים: על המוכר להציג לבחירת הקונה לפחות 3 סדרות העומדות בדרישות ת"י 1347.
6. **סוללה למים קרים/חמים: לקערת רחצה:** דגם: מיקס- פרח והם ימוקמו על מישור משטח העבודה או הכיור; מידות ברז כיור רחצה תהינה: בגובה 15 ס"מ ולעומק 15 ס"מ. **במטבח:** יהיה מסוג ברז נשלף במידות להלן: תחתית פיית הברז תהיה בעומק מינימאלי של 20 ס"מ, ובגובה מינימאלי מהמשטח של 20 ס"מ.
7. **כיור מטבח:** המוכר יציג לבחירת הקונה 6 דגמים לפחות כמפורט להלן: כיור כפול במטבח או שני כיורים נפרדים עפ"י בחירת הקונה

| דגם | חומר                          | התקנה  | מידות חוץ מינימאליות (ס"מ) |
|-----|-------------------------------|--------|----------------------------|
| 1   | חרס בודד                      | תחתונה | 40/58                      |
| 2   | נירוסטה בודד                  | שטוחה  | 53/58                      |
| 3   | אקרילי/ סיליקוורץ/ גרניט בודד | שטוחה  | 50/58                      |
| 4   | חרס כפול                      | תחתונה | 80/45                      |
| 5   | נירוסטה כפול                  | שטוחה  | 80/45                      |
| 6   | אקרילי/ סיליקוורץ/ גרניט כפול | שטוחה  | 78/48                      |

**כיור רחצה בחדר אמבטיה וחדר רחצה:** משולב בארון (אינטגרלי): ראה סעיף 3.3.2.

**כיור נטילת ידיים:** חרס. במידות של כ-25/40 ס"מ.

8. **סוללה לכיור נטילת ידיים:** דגם: מיקס פרח, בציפוי כרום ניקל.

9. **סוללה למים חמים וקרים למקלחת:** דגם: רב דרך (אינטרפוז 3 דרך) מיקס מהקיר, כולל צינור שרשורי, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף. או לחילופין לפי בחירת הדייר, זרוע מהקיר באורך 30 ס"מ וראש מקלחת בקוטר 15 מ"מ.

10. **סוללה למים קרים/חמים באמבטיה:** סוללה למים חמים וקרים, מיקס מהקיר, הכוללת יציאה תחתית למילוי האמבטיה וכן צינור גמיש, מתלה מתכוונן, מוט החלקה טלסקופי ומוביל אנכי באורך 60 ס"מ לפחות ומזלף.

11. **הכנת חיבור למכונת כביסה ולמייבש כביסה כוללת:** נקודת מים קרים, חיבור לניקוז, הזנת חשמל ומעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים בקוטר 4" כולל תריס הגנה עם משקולת לסגירה והזנת חשמל.

12. הכנה לחיבור מדיח כלים הכולל ברז והכנה לחיבור בויב ולסיפון קערת המטבח.

13. ברז מים ייעודי למקרר (מאחורי המקום המיועד למקרר)

3.6.1 **אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה:** יתכן מחלקי מים בחדר אמבטיה או אחר. **הערה:** הצורך במעבר צנרת

מים/ביוב/מתזי כיבוי, (באם ידרשו), יתכן ויחייב בליטות דמוי עמודים או "ספסלים" בסמוך לקירות, תקרה או רצפה, שלא בהכרח יסומנו בתוכנית המכר.

3.6.2 **מים חמים:** לכל דירות המגורים בבניין תהיה מערכת לאספקת מים חמים בהתאם לקבוע בתקנות התכנון והבנייה (תכן הבנייה) (תברואה), תש"ף-2019\* ולהוראות כל דין.

**דוד בקיבול:** לפי הנדרש בתקנות; **דוד חשמלי:** במערכות אספקת מים חמים יותקנו מכלי לחץ לאגירת מים חמים שנפחם יהיה בהתאם לקבוע בתקנות. במכלי הלחץ יותקן חימום עם אלמנט עזר חשמלי והתקן קוצב זמן הכולל מפסק המאפשר לתכנן מראש את זמני ההפעלה. ("שעון שבת")

**מיקום הדוד:** מיכל לחץ לאגירת מים יותקן במקום מוסתר אך נגיש כדוגמת חלל מסתור הכביסה או בארון שירות במבואה קומתית או על גג המבנה. אין למקם את מיכל הלחץ במרפסת השירות. מיכל הלחץ ימוקם באופן שלא יפריע לתפקוד החללים בהם הותקן.

3.6.3 **חיבור מים חמים לכלים:** לכל הכלים הסניטריים לרבות כיור רחצה, כיור נטילת ידיים, למעט אסלות.

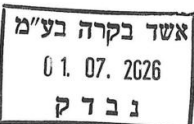
3.6.4 **ברז גינה:** ביציאה לחצר וביציאה למרפסת יותקן ברז "דלי", ברז אחד לדירה.

3.6.5 **הכנה למונה מים לדירה:** יש.

3.6.6 **חומר הצינורות: מים חמים וקרים:** פלדה מגולוונת/ פקסגול/ P.S/P.P.R. **דלוחין ושפכים:** פלסטי

חתימת החברה: \_\_\_\_\_

חתימת הדייר: \_\_\_\_\_



מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

3.6.7 צורת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודת הגז במטבח : יש.

3.6.8 הכנה למונה גז לדירה : יש.

3.7 טבלה מס' 5 – מתקני חשמל ותקשורת (בכפוף לחלוקת חדרים לעיל ובתוכנית המכר)

חתימת החברה : \_\_\_\_\_

חתימת הדייר : \_\_\_\_\_

מותנה בהיתר בניהמפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

אשר בקרה בע"מ  
01.07.2026  
נבדק

| מיקום                                     | נקודת מאור<br>קיר/ תקרה<br>כולל מפסק    | בית תקע<br>במעגל מאור<br>משותף | בית תקע כוח<br>במעגל משותף                                                                          | בית תקע<br>כוח במעגל<br>נפרד                                                                                               | נקודת<br>טלויזיה;<br>נקודת<br>תקשורת;<br>נקודת טלפון.<br>סה"כ 3 נקודות | אחר                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| כניסה<br>לדירה<br>או מבואה                | 1                                       | 1                              | ---                                                                                                 | ---                                                                                                                        | ---                                                                    | 1. פעמון + לחצן<br>2. אינטרקום<br>3. לחצן תאורה לחדר המדרגות<br>4. לוח חשמל דירתי כולל<br>סגירה (ניתן שיהיה<br>בסמיכות לכניסה או<br>למבואה)<br>5. ארון לתקשורת/<br>טלפון/טלויזיה כולל<br>בית שקע |
| חדר דיור<br>ופינת אוכל                    | 2                                       | 3                              | ---                                                                                                 | 1                                                                                                                          | 1                                                                      | תוכנן תריס חשמלי - תוספת נקודת<br>חשמל להפעלת התריס.                                                                                                                                             |
| פרוזדור                                   | 1                                       | 1                              | ---                                                                                                 | ---                                                                                                                        | ---                                                                    | בפרוזדור באורך מעל 3 מ' או בפרוזדור<br>הכולל פניית "ר", 2 נקודות מאור<br>לפחות + מחליף.                                                                                                          |
| מטבח                                      | 1                                       | 2 (בדרגת<br>הגנה IP44)         | 4 (בדרגת הגנה<br>מחולקים<br>לשני מעגלים<br>המוזנים מהלוח<br>הדירתי ע"י<br>מוליכים 2.5<br>ממ"ר בצנרת | 4<br>כ"א במעגל נפרד,<br>עבור: מדיח, תנור,<br>מקרר + תלת<br>פאזי עבור כיריים<br>חשמליות, עשוי<br>במוליכים 2.5<br>ממ"ר בצנרת | ---                                                                    | מיקום בתי התקע יהיה מעל משטח<br>העבודה ככול האפשר ובהתאם לתכנון<br>המטבח.<br>בתי תקע עבור כיריים חשמליות<br>ועבור המדיח ימוקמו מתחת למשטח<br>העבודה.                                             |
| חדר שינה<br>עיקרי<br>(הורים)              | 1<br>כולל מפסק<br>מחליף למנורה          | 4 (שניים<br>ליד המיטה)         | ---                                                                                                 | 1                                                                                                                          | 1                                                                      | ---                                                                                                                                                                                              |
| ממ"ד                                      | 1<br>מנורה לפי<br>הנחיות פיקוד<br>העורף | 3                              | ---                                                                                                 | 1                                                                                                                          | 1                                                                      | לפי תקנות פקע"ר                                                                                                                                                                                  |
| חדרי שינה<br>משני<br>(ילדים) ככל<br>שקיים | 1                                       | 3                              | ---                                                                                                 | 1                                                                                                                          | 1                                                                      | ---                                                                                                                                                                                              |
| חדר רחצה/<br>חדר<br>אמבטיה                | 1<br>מנורה מוגנת<br>מים                 | 1 בדרגת<br>הגנה IP44           | ---                                                                                                 | 1<br>בית תקע לתנור<br>חימום                                                                                                | ---                                                                    | 1. בית תקע לתנור חימום<br>ימותג עם מפסק דו קוטבי                                                                                                                                                 |

חתימת החברה: \_\_\_\_\_

חתימת הדייר: \_\_\_\_\_

מותנה בהיתר בניהמפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

אשר בקרה בע"מ  
01.07.2026  
נ ב ד ק

| מיקום            | נקודת מאור קיר/ תקרה כולל מפסק             | בית תקע במעגל מאור משותף | בית תקע כוח במעגל משותף | בית תקע כוח במעגל נפרד                    | נקודת טלויזיה; נקודת תקשורת; נקודת טלפון. סה"כ 3 נקודות | אחר                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------|--------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                  |                                            |                          |                         |                                           |                                                         | עם נורת סימון מחוץ לחדר האמבטיה.<br>2. דוד חשמלי- ימותג עם מפסק דו קוטבי עם נורת סימון וקוצב זמן- מחוץ לחדר האמבטיה.                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| שירותים          | 1                                          | ---                      | ---                     | ---                                       | ---                                                     | הכנה לנקודה לאורור מכני+ מפסק היכן שנדרש                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| מרפסת שירות      | 1<br>מנורה מוגנת מים                       | ---                      | ---                     | 2<br>בדרגת הגנה IP44 למכונת כביסה ולמייבש | ---                                                     | ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| מרפסת שמש        | 1<br>מנורה מוגנת מים מעל דלת היציאה למרפסת | 1 בדרגת הגנה IP44        | ---                     | ---                                       | ---                                                     | תריס חשמלי+ מפסק + מנגנון פתיחה ידני<br>במרפסת הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודות מאור ובית תקע כאמור בכל חזית.<br>עלה שטחה של המרפסת על 15 מ"ר בכל אחת מהחזיתות, תותקן בה נקודת מאור נוספת לכל חלק העולה על 15 מ"ר. (לדוגמא במרפסת ששטחה בחזית אחד 16 מ"ר יידרשו 2 נקודות מאור מוגנות מים וכו').<br>מיקום נקודות המאור יהיה בהתאם לתכנון שייצור אפשרות לפיזור תאורה בכל חלקי המרפסת. |
| מחסן (ככל שקיים) | 1                                          | 1                        | ---                     | ---                                       | ---                                                     | הזנת החשמל למחסנים תהיה מהחיבור הציבורי.<br>הזנת החשמל למחסנים תהיה ממפסק 2 אמפר לכל היותר. בנוסף, לפני שדה ההזנה למחסנים יותקן מונה חשמלי אשר יאפשר בקרה על צריכת החשמל למחסנים ויאפשר חלוקה לחיוב הדיירים ע"פ הצריכה היחסית בכפוף לדרישות חוק משק החשמל, חוק החשמל ותקנות אחרות ע"פ דין המתייחסות לסוג זה של                                                                                   |

חתימת החברה: \_\_\_\_\_

חתימת הדייר: \_\_\_\_\_

מותנה בהיתר בניהמפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

אשר בקרה בע"מ  
01.07.2026  
נבדק

| מיקום                    | נקודת מאור קיר/ תקרה כולל מפסק            | בית תקע במעגל מאור משותף | בית תקע כוח במעגל משותף | בית תקע כוח במעגל נפרד | נקודת טלויזיה; נקודת תקשורת; נקודת טלפון. סה"כ 3 נקודות | אחר                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------|-------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                          |                                           |                          |                         |                        |                                                         | מתקנים. האמור לא יכול לגבי מקרים בהם לא נדרשת חלוקה יחסית, לדוגמא לגבי בניה צמודת קרקע.                                                                                               |
| מסתור כביסה              | ---                                       | ---                      | ---                     | 1<br>(פקט) הכנה למזגן  | ---                                                     | ---                                                                                                                                                                                   |
| גינה דירתית (ככל שיקיים) | 1<br>מנורה מוגנת מים מעל דלת היציאה לגינה | 1 בדרגת הגנה IP44        | ---                     | ---                    | ---                                                     | בגינה הצמודה ליותר מחזית אחת של הדירה יותקנו נקודת מאור ובית תקע כאמור בכל חזית. בגבול השטח המרוצף יש לבצע הכנה (כבל וצינור) עבור קו תאורת גינה. ההזנה תתבצע ע"י קו נפרד ללוח הדירתי. |

הסברים לטבלה

מיקום וכמות מתקני החשמל והתקשורת יהיו לפחות בהתאם לטבלה המפורטת להלן ובהתאם לתכנון העמדת הריהוט של הדירה.

- בית תקע כוח במעגל משותף:** הינו בית תקע המחובר ללא יותר מבית תקע נוסף (לכל היותר שני בתי תקע) עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים. ההגנה בלוח החשמל הדירתי/קומתי באמצעות מא"ז 16 אמפר עם אופיין מכשירים.
- בית תקע כוח במעגל נפרד:** הינו בית תקע המחובר ישירות ללוח הדירתי/קומתי, עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, ההגנה בלוח החשמל הדירתי/קומתי באמצעות מא"ז 16 אמפר עם אופיין מכשירים.
- בית תקע לתנור חימום באמבטיה:** בית תקע ממעגל נפרד, עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר בתוספת מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון ממחוך לחדר האמבטיה בסמוך לכניסה.
- בית תקע כוח תלת פאזי במעגל נפרד:** הינו בית תקע תלת פאזי המחובר ישירות ללוח הדירתי/קומתי, עשוי במוליכים 2.5 ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים בהתקנה תה"ט, ההגנה בלוח באמצעות מא"ז 16X3 אמפר עם אופיין מכשירים.
- בית תקע במעגל מאור משותף:** הינו בית תקע המחובר למעגל מאור, מעורב- נקודות מאור ובתי תקע, עשוי במוליכים 1.5 ממ"ר, מושחלים בצנרת בקוטר מתאים, בהתקנה תחת הטיח. ההגנה בלוח באמצעות מא"ז 10 אמפר.
- תוספת לבית תקע בגין אטימה מוגנת מים:** הינה תוספת בגין אביזר בדרגת אטימות IP44 והיא נדרשת בכל מקום בו קיימת רטיבות, או סכנת התזת מים ישירות או לא ישירות.
- נקודת טלויזיה טלפון וכבלים = 3** נקודות כוללות כבילה ייעודית על פי התקנות, מגיעה קומפלט לחדר וכוללת נקודת טלפון, נקודת תקשורת – בין מחשבים, נקודת טלויזיה – חיבור לקליטת שידורי חובה, כאמור, ואפשרות לחיבור לקליטת שידורי כבלים. הכול כנדרש על פי כל דין. אין זה מההכרח שהנקודות/ מוצאים יסתיימו בריכוז אחד.
- נקודת מאור:** נקודה לתאורה על תקרה או קיר הכוללת מפסק הפעלה, פנדל בתקרה, בלדח, בית נורה ונורה.
- נקודת דוד חשמלי:** תכלול קו חשמל ישיר מלוח החשמל הדירתי ועד לדוד במקום התקנתו, מוליכים 2.5 ממ"ר בצינור בקוטר מתאים, בהתקנה סמויה, לרבות מפסיק בטחון לעמידה חיצונית ליד הדוד והמעמד, מפסיק דו קוטבי עם מנורת סימון, כולל קוצב זמן כאמור לעיל.

חתימת החברה: \_\_\_\_\_

חתימת הדייר: \_\_\_\_\_

**מותנה בהיתר בניה**

**מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון**

בכל דירה תותקן מערכת לניטור ולבקרה של צריכת החשמל הדירתי: המערכת תתאים לחיבור תלת פאזי ולרשת החשמל הישראלית ותאפשר הזנת תעריפי החשמל המשתנים. המערכת תכלול: יחידת מדידה בלוח החשמל הדירתי אשר מבוסס על רכיב המודד זרם חשמלי (שלושה חיישני זרם עבור לוח תלת פאזי); יחידת תקשורת לשידור אלחוטי. צג דיגיטלי אלחוטי המקבל ומעבד את הנתונים בצורה מקומית ומציג אותם בצורה העברית בצורה ברורה; הצג יותקן בפנים הדירה, בסמוך לדלת הכניסה/במבואת הכניסה במקום נגיש ובגובה 1.5 מ' מהרצפה. הצג יציג לפחות את נתוני צריכת האנרגיה השוטפת והמצטברת (בקו"ש) ואת עלותם הכספית.

- 3.7.1 **חדר מדרגות:** בכל קומה 1 נקודות אור, 1 גופי מאור, 1 לחצן הדלקת אור. בנוסף, יותקן לחצן להדלקת אור במבואה הראשית ובכל מבואה קומתית. לחצן בתוך כל דירה להדלקת אור בחדר מדרגות-יש. מנגנון שעון שבת לתאורת לילה קבועה בחדר המדרגות.
- 3.7.2 **טלפון חוץ:** נקודת טלפון ללא חיבור הדירה לרשת הטלפונים.
- 3.7.3 **פעמון:** סוג: מתח נמוך 24V צליל; זמזם.
- 3.7.4 **מפסיקי זרם:** סוג; סטנדרט לפי דרישות ת"י. כל ציוד הגמר יעמוד בדרישות התקינה הישראלית והחקיקה הרלבנטית. כל אביזרי הגמר יתאימו לקופסאות מלבניות בלבד בהתקנה תחת הטיח.
- 3.7.5 **לוח חשמל ותקשורת דירתי בתוך הדירה:** יש (כולל השארת מקום פנוי ל-6 מודולים לצורך הרחבה עתידית) **מיקום:** לפי תכנון מהנדס החשמל.
- 3.7.6 **נקודת חשמל לדוד שמש / חשמלי:** יש
- 3.7.7 **גודל חיבור דירתי:** תלת פאזי 3X25 A.
- 3.7.8 **מערכת אינטרקום:** הכוללת פעמון מסך דירתי ותשתית פנימית וחיצונית למערכת אינטרקום בדלת הכניסה הראשית לבניין; יש למקם את נקודת האינטרקום במבואה או בכניסה לדירה, וכן פומית שמע / דיבור באחד מחדרי המגורים בדירה.
- 3.7.9 **מערכת טלוויזיה במעגל סגור:** לא תבוצע
- 3.7.10 **מיתקנים אחרים:** אין
- בחדרי שירות, בחדרים סניטריים ובמטבחים ללא אזורי ישיב לקיר חוץ לרבות במטבחים הפונים למרפסת שירות, יש להתקין צינור מצויד במאוורר מכני לקיר חוץ, לרבות רפפת כיסוי.
- 3.7.11.1 תריסים חשמליים כולל נקודת חשמל להפעלת התריסים/ים, לרבות (אם נדרש) מנגנון פתיחה ידני ראה גם בטבלת פתחים טעיף 3.5.

**4. מתקני קירור / חימום, בדירה:**

- 4.1 **מיזוג אוויר מרכזי:** אין. הספק: \_\_\_\_\_ **תתבצע הכנה בלבד** לפי המפורט בזה
- מערכת מיזוג אוויר תתוכנן ע"י מהנדס מיזוג אוויר והיא תכלול את כל הרכיבים הנדרשים לפעולתה בשלמותה. מיקום ההכנות הנדרשות להתקנת המערכת יהיה בהתאם לתכנון המערכת ע"י היועץ כאמור.
- תכנון המערכת יתבסס על פיזור אוויר באמצעות תעלות גמישות (תעלות שרשריות).
- בכל דירה תבוצע הכנה למערכת מיזוג מיני מרכזית אחת, סטנדרטית תלת פאזית, אשר תכלול את הרכיבים המפורטים להלן.
- מיקום מתוכנן למאייד בצמוד לתחתית תקרת המסדרון או במיקום אחר המאפשר פיזור אוויר יעיל וקצר לכל חלקי הדירה.
  - ביצוע התשתיות הנדרשות לרבות "צמה" של צנרת נחושת מבודדת (בעובי בידוד מינימלי של 9 מ"מ) ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה או הקירות בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה, שקע כוח

חתימת החברה: \_\_\_\_\_

חתימת הדייר: \_\_\_\_\_

**מותנה בהיתר בניה****מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון**

מעגל נפרד, 3\*25A ניקוז המאייד יהיה בצינור 32 מ"מ שקוע בקיר ובמילוי למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה. מוצא ה"צמה", מחוץ לקיר יהיה עם צנרת עודפת של 0.5 מטר עד להתקנת מאייד המערכת בפועל. בכל חלופה, הצנרת תהיה מוסתרת לכל אורכה, בין אם במהלך אנכי ובין אם במהלך אופקי.

- התקנת שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד עד למיקום התרמוסטט על קיר המסדרון וסיומת בקופסת חשמל שקועה בקיר עם מכסה.
- מיקום חיצוני אך מוצנע ומוסתר למיקום המעבה / המעבים. המיקום יתאים לכמות המעבים הנדרשת בתכנון עפ"י מפרט זה, הן למערכת מיני מרכזית והן למזגנים מפוצלים.
- יובהר כי אין למקם את המעבה בתוך מרפסת השירות או בחלקי הדירה האחרים.

4.2. **מזגן מפוצל**: בנוסף להכנה למערכת מיזוג מיני מרכזית תבוצענה הכנות נוספות להלן:

**בדירות הכוללות שתי קומות ויותר כדוגמת דירת דופלקס תבוצענה הכנות כאמור בסעיף 4.1 למערכת מיזוג מיני מרכזית נפרדת בכל קומה (הכנה לשתי מערכות נפרדות בדירה).**

**הכנה להתקנת מזגן עילי/מפוצל**

**בכל חדר הממוקם בנפרד מיתר חדרי השינה בדירה ("חדר צף") ובנוסף, בכל חדר, אשר אורך מהלך התעלה השרשורית מהמיקום המתוכנן למאייד של המיני מרכזי הדירתי ועד אליו, הינו יותר מ-4.50 מטר.**

ההכנה תכלול את כל המערכות הנדרשות להתקנת המזגן לרבות:

- "צמה" של צנרת נחושת מבודדת (בעובי בידוד מינימלי של 9 מ"מ) ופיקוד חשמלי מוכנסת בקיר ונעה במילוי הרצפה או הקירות בין המיקום המתוכנן למאייד ועד המיקום המתוכנן למעבה.
- שקע כוח מעגל נפרד בקיר בקירבת מוצא ה"צמה" 1\*16A
- ניקוז המאייד יהיה בצינור 32 מ"מ שקוע בקיר למחסום רצפה או לניקוז מסתור הכביסה.
- מוצא ה"צמה", למאייד יכלול מחוץ לקיר 0.5 מטר צנרת עודפת עד להתקנת מאייד המערכת בפועל.
- ההכנה כאמור לעיל להתקנת מזגן עילי/ מפוצל למרחב המוגן הדירתי בהתאם להנחיות ומפרטי פיקוד העורף ולתקן ישראלי 994 חלק 5 לרבות צנרת ניקוז כמפרט לעיל, אביזרי אטימה תקינים, ברז לסגירת מוצא היחידה כלפי חוץ וברז שני המאפשר ניקוז היחידה כלפי המרחב המוגן. לחילופין ולבחירת המוכר ניתן להתקין מערכת מודולארית, העונה לדרישות תקן ישראלי 994 חלק 5 ומאושרת ע"י פיקוד העורף, המשלבת במכלול אחד את כל הרכיבים הדרושים כהכנות להתקנה.

4.3. **מזגן דירתי**: לא קיים

4.4. **תנור חימום הפועל בגז**: לא קיים.

4.5. **תנור חימום הפועל בחשמל**: לא קיים.

4.6. **רדיאטורים**: בכל החדרים לרבות מטבח, חדרי ורחצה ובית שימוש: לא קיים.

4.7. **קונבקטורים חשמליים**: בכל החדרים לרבות מטבח, חדרי ורחצה ובית שימוש: לא קיים.

4.8. **חימום תת-רצפתי**: לא קיים.

4.9. **מיתקנים אחרים**: מתקן סינון במרחב המוגן-ממ"ד.

5. **סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה**:

5.1. **מערכת כיבוי אש אוטומטית**: לא קיים.

5.2. **מערכת גלאי עשן**: יש גלאי עצמאי ללא רכזת מיקום לפי הנחיות מתכנן החשמל ויועץ בטיחות אש.

5.3. **מטף כיבוי אש 3 ק"ג**

חתימת החברה: \_\_\_\_\_

חתימת הדייר: \_\_\_\_\_

מותנה בהיתר בניהמפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

## 6. עבודות פיתוח ושונות:

## 6.1. חניה:

6.1.1. סך הכל מקומות חניה (לכל הבניין): לפי כמות יחיד ולפחות 1 לדירה; מתוכן: חניות בתחום המגרש; לפי המופיע בהיתר

הבניה (במרתפי החניה), חניות מחוץ למגרש; לפי המופיע בהיתר הבניה חניות במרתף חניה; לפי המופיע בהיתר הבניה

מספר מרתפי חניה; 1. חניות במקום אחר; לפי המופיע בהיתר הבניה

6.1.2. מספר מקומות חניה ומקומות שמורים לנכים: לפי היתר בניה; מיקום: לפי המופיע בהיתר הבניה.

6.1.3. גמר פני החניה: אבן משתלבת/בטון מוחלק.

גימור קירות חניה: יעשו בטיח פנים או בבטון צבוע בסיד סינטיטי.

6.1.4. גישה לחניה מהכביש.

6.1.5. מספר חניות לדירה 1 צמודה לדירה. מיקום: יסומן בתוכנית ובהסכם המכר לכל דייר.

6.1.6. מחסום חשמלי בכניסה לחניה: יבוצע. הכנת צנרת: תבוצע.

## 6.2. פיתוח המגרש.

בתחום המגרש תתוכנן רחבת כניסה חיצונית מהרחוב עד למבואת הכניסה לבניין. הרחבה החיצונית תכלול שביל כניסה מרוצף ומואר [לפחות ברוחב מבואת הכניסה לבניין] עם גיטון מלווה לצידו בשטח של 20 מ"ר לפחות. ככל שמאילוצים תכנוניים לא ניתן לתכנן את רחבת הכניסה בשטח הנדרש כאמור, יש להקצות במקום אחר במגרש שטח חלופי ורצוף של לפחות 20 מ"ר, משותף, מפותח ומואר לשימוש הדיירים

ככל שתוכננה חניה עילית תותקן בה מערכת תאורה הכוללת גופי תאורה מבוססי LED המתאימים לדרישות פרק 08 במפרט הכללי.

6.2.1. שבילים: חומר גמר: אבן משתלבת/ אספלט

6.2.2. משטחים מרוצפים: יש חומר גמר: אבן משתלבת/ אספלט.

6.2.3. גינה משותפת: יש. גיטון חסכוני במים בהתאם להנחיית משרד החקלאות.

6.2.4. רשת השקיה: יש. במגרש תותקן מערכת השקיה בעלת ראש מערכת ממוחשב.

6.2.5. גינה צמודה לדירה (ללא צמחיה): לא קיים בדירה זו.

**יציאה לגינה: מהסלון.**

6.2.6. פירוט מערכות בגינה הצמודה (ללא צמחיה): אין.

6.2.7. משטח מרוצף בגינה הדירתית: שטח --- מ"ר על פי סימון בתוכנית מצורפת. לא קיים בדירה זו.

6.2.8. גדר בחזיתות אחרות של המגרש: חומר וגומור: אבן בשילוב ברזל בגובה ממוצע של 1.00-5.00 מטר גובה לפי תכנית הפיתוח המאושרת.

6.2.9. ריצוף קומת עמודים מפולשת חומר: לא קיים

## 6.3. דירוג אנרגטי:

6.3.1. האם בוצע דירוג אנרגטי לדירה בהתאם לתקנות מקורות אנרגיה (הצגת דירוג אנרגטי ליחידת דיור) התש"ף-2020 (להלן

- תקנות דירוג אנרגטי) - כן

6.3.1.1. אם בוצע דירוג אנרגטי לפי תקנות דירוג אנרגטי, יש למסרו לרוכש הדירה באמצעות צירוף תווית דירוג אנרגטי כאמור

בתקנה 2(א)(2) לתקנות האמורות, תחת סעיף זה או בנספח למפרט".

## 7. מערכות משותפות

7.1. מערכת גז: סידור מרכזי באמצעות גז טבעי לכל הדירות.

7.1.1. גז מרכזי: גז טבעי מרכזי. מיקום: פילר בתוך המגרש.

7.1.2. צנרת גז מתשתית גז מרכזית עד לדירה: יש

חתימת החברה: \_\_\_\_\_

חתימת הדייר: \_\_\_\_\_

**מותנה בהיתר בניה****מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון**

- 7.1.3. צנרת אספקת גז בתוך הדירה : יש
- 7.2. סידורים לכיבוי אש:
- 7.2.1. מערכת להפעלת לחץ בחדרי מדרגות: לא קיים.
- 7.2.2. מערכת ליניקת עשן בחדרי מדרגות: לא קיים. מתוכננים פתחי שחרור עשן בחלקו העליון של חדר המדרגות.
- 7.2.3. מערכת כיבוי אוטומטית- מתזים (ספרינקלרים): קיים בחניון ובמחסנים.
- 7.2.4. גלאי עשן: קיימת מערכת התרעת אש בשטחים הציבוריים.
- 7.2.5. ברזי כיבוי אש, עמדות כיבוי אש לרבות ארונות כיבוי ותכולתן : קיים. לפי דרישות כיבוי אש והנחיות יועץ הבטיחות מיקומים לפי תכנית בטיחות, ברז 2 צול בקומת הכניסה לבניינים, בפודסט קומתי של חדר מדרגות מוגן
- 7.3. אוורור מאולץ במרתפי חניה : לא קיים.
- 7.4. מערכת מיזוג אוויר מרכזית : לא קיים.
- 7.5. תיבת דואר : 1 לכל דירה. מיקום : בסמוך לכניסה לבניין ובהתאם להיתר הבניה. בעלות חזית אלומיניום לפי תקנות התכנון ובנייה ות"י 816.
- 7.6. מיתקנים אחרים : מערכת סולארית לחימום מים, מעליות, מאגרי מים, משאבות, מערכות.
8. חיבור המבנה למערכות תשתית
- 8.1. חיבור לקו מים מרכזי : יש ; מונה מים ציבורי לבית : יש ; מונה מים לגינה : מונה ציבורי.
- 8.2. חיבור לביוב מרכזי : יש ; אם אין, פתרון הביוב הוא : רגיל או באמצעות משאבה.
- 8.3. חיבור הבניין לרשת החשמל בהתאם להוראות חברת החשמל ; ובהתאם להסכם המכר
- 8.4. הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים. בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר) :
- 8.5. הכנה לחיבור הבניין לרשת תקשורת אחרת : בהתאם לתקנות התכנון והבניה (הכנה בלבד).
- 8.6. פיתוח כללי הגובל במגרש : כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, מגרשי חניה, פינות משחק (אופציונאלי), דרכי גישה כלולים.
- 8.7. פינוי אשפה : קיימים פחים מוטמנים. הפינוי יתבצע לפי דרישת הרשות המקומית ולפי הוראות היתר הבניה.
9. רכוש משותף
- 9.1. תיאור הרכוש המשותף :
- 9.1.1. חניה משותפת : יש. מספר מקומות חניה : לפי תקן חניה ובכפוף להיתר בניה.
- 9.1.2. קומה מפולשת : אין ; מספר קומות מפולשות :
- 9.1.3. מחסנים שאינם צמודים לדירות : קיימים מחסנים המשויכים לשטחי המסחר ואינם כלולים בשטח הציבורי.
- 9.1.4. מבואה (לובי) בקומת כניסה : יש ;
- 9.1.5. מבואה (לובי) קומתי : יש ;
- 9.1.6. חדרי מדרגות (מספר) : 1 יח'.
- פיר מעלית : יש ; מעלית : יש ; מספר מעליות : 2
- 9.1.7. גג : הגג משותף. (לרבות החלק התפוס על ידי מתקנים על הגג).
- 9.1.8. ממ"מ ממ"ק/מקלט : לא קיים
- 9.1.9. חדר דוודים משותף : לא קיים.
- 9.1.10. מיתקנים על הגג : יתכנו מערכות טכניות (פרטיות ו/או משותפות) כגון : חדרי מכונות, מאגרי מים, משאבות, גנרטור חירום, אנטנות, צלחות לוויין, מפוחים (פרטיות או משותפות לדירות אחרות), וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל דין.
- 9.1.11. גינה (ללא צמחיה) ושטח פתוח בתחומי המגרש : ראה תכנית פיתוח מצורפת.

חתימת החברה : \_\_\_\_\_

חתימת הדייר : \_\_\_\_\_

**מותנה בהיתר בניה****מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון**

9.1.12. **מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינן רכוש משותף: ארונות מערכות** (מים, תקשורת, חשמל חדרים טכניים וכיוצ"ב) הממוקמים בשטח משותף. [חדר אשפה, חניון מעברים ומסועים בחניון, מערכות שחרור עשן ואוורור, מעליות, מאגר מים]

**9.2. חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף:**

- 9.2.1. חדרי מדרגות.
- 9.2.2. קומה טכנית. (במידה וקיים)
- 9.2.3. גישה לחניה משותפת.
- 9.2.4. לובי בקומות כניסה.
- 9.2.5. לובי ומסדרון קומתי.
- 9.2.6. גישה מחדר מדרגות אל המיתקנים השונים על הגג.
- 9.2.7. גישה מחדר מדרגות אל חדר מכוונות.
- 9.2.8. גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדר/ים טכניים.
- 9.2.9. חלק הגג- התפוס על ידי מיתקנים על הגג כגון: קולטים, דודי שמש, חדר מכוונות למעלית מערכות וגישה אליהם.
- 9.2.10. מעליות.
- 9.2.11. חדר משאבות.
- 9.2.12. מאגרי מים.

**9.3. בית משותף**

א. בהתאם לסעיף 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973 (להלן – חוק המכר דירות), המוכר דירה בבית משותף או בבית המיועד להירשם כבית משותף והתקנון שחל על הבית או שבדעתו להחיל על הבית מבטל או משנה הוראה של התקנון המצוי המתייחסת לעניין מן העניינים המנויים להלן, חייב לכלול במפרט או לצרף לחוזה המכר פרטים על אותו עניין; ואלה העניינים:

1. הוצאת חלק מהרכוש המשותף;
  2. שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה;
  3. שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו;
  4. סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף;
  5. כל עניין אחר שקבע שר השיכון בצו בדרך האמור בסעיף 3(א) לחוק המכר דירות;
- ב. מוכר שלא מסר פרטים על עניין מהעניינים המנויים בסעיף קטן (א) יראוהו, על אף האמור בחוזה המכר, כמי שהתחייב שהוראות התקנון המצוי לגבי אותו עניין יחולו על הבית המשותף. פירוט ביטול או שינוי לתקנון המצוי בעניינים המנויים לעיל:
- ג. ידוע לקונה כי מתחם הפרויקט ינוהל על ידי חברת ניהול (או מספר חברות ניהול, שכל אחת מהן תספק שירותי ניהול לגבי חלקים מסוימים במתחם), בהתאם לאופן שנקבע בהסכם המכר והסכם הניהול.
- 9.3.1. **חלקים המוצאים מן הרכוש המשותף:** מחסנים, חניות מקורות, גינות/ חצרות/מרפסות בשטח המבנה, מבואה דירתית, קירות חיצוניים/שטחים המיועדים להעמדת מזגנים דירתיים, שטחי גגות וזכויות בניה. ואלו יוצאו בדרך כפי שתקבע החברה, לרבות בדרך של הצמדה ו/או ניווד ו/או מימוש על ידי ו/או מי שהיא תעביר לו אותן, לפי שיקול דעתה הסביר, כאשר כל יתרה של שטחים כגון אלה המפורטים לעיל, ואשר לא תימכר במפורש בהסכמי המכר ובמפרטים, תיוותר בבעלותה של החברה. בהתאם ובכפוף להוראות הדין.

9.4. **שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה:** יהיה קרוב ככל הניתן ליחס שטח רצפתה אל שטח הרצפה של כל הדירות שבבית המשותף, זאת בכפוף לכל תיקון ביחס זה או בכל פרט אחר הקשור ברישום הבית המשותף, כפי שיידרש לפי שיקול דעת המוכר

חתימת החברה: \_\_\_\_\_

חתימת הדייר: \_\_\_\_\_

מותנה בהיתר בניה

מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

ו/או כפי שיידרש על ידי כל רשות מוסמכת. בחישוב חלקה של כל דירה בבית ברכוש המשותף לא יילקחו בחשבון השטחים הצמודים לדירה (כהגדרתם במפרט זה פרק א' סעיף 6).  
9.5. **סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית:** בהתאם להוראות חוק המקרקעין תשכ"ט 1969.  
**שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו**

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה

מצ"ב: נספח א' – מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות הבית המשותף.

נספח ב' – הערות כלליות ואזהרות.

נספח ג' – ריכוז טבלאות זיכויים

נספח א – מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות בעלי הדירות

10.1. תוכניות אלו יצורפו כחלק בלתי נפרד של המפרט:

- 10.1.1. תוכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:50 הכוללת מידות של כל חדר ומידות כלליות (חישוביות) של הדירה.  
10.1.2. תוכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה, באם קיים רכוש כזה.  
10.1.3. תוכנית קומה טיפוסית בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה, באם קיים רכוש כזה.  
10.1.4. תוכניות קומת כניסה/ קומות מפולשות; קומות מרתף בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף ושטחים דירתיים מוצמדים; תוכניות אלו ניתן לצרף בצילום מוקטן לקנה מידה 1:200. המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבניין בתנאי שלא ישנו את חזית הבית או שטחים ברכוש המשותף.  
10.1.5. תוכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ- 1:100.  
10.1.6. תוכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה בקנה מידה 1:250 הכוללת סימון גינה משותפת וגינות צמודות.  
10.2. בעת מסירת הדירה יינתנו הוראות תחזוקה לכל המערכות ולחומרי הגימור, שיש למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:  
א. פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הדירה על גימורם.

חתימת החברה: \_\_\_\_\_

חתימת הדייר: \_\_\_\_\_

**מותנה בהיתר בניה**

**מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון**

- ב. תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בדירה לרבות מערכות בטיחות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרומכניות וכיוצא באלו.
- ג. תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
- ד. מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים בדירה, לרבות שמות יצרן/ ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
- 10.3. המוכר ימסור לרוכש דירה אשר לו נמסרת הדירה הראשונה בבניין<sup>1</sup> תכנית והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור של הבניין שיש חובה למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
  - א. פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הבניין על גימורם.
  - ב. תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בבניין לרבות מערכות בטיחות, מעליות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרו מכניות וכיוצא באלה.
  - ג. תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
  - ד. מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבות שמות יצרן/ ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
  - ה. רשימת צוות המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מספר טלפון ומספר פקסימיליה.
  - ו. תוכניות עדות (AS MADE) למערכות המשותפות בלבד של אינסטלציה סניטרית, חשמל ותקשורת, מערכות בטיחות ומערכות אלקטרומכניות במבנה ובפיתוח.
- המוכר יצרף למסמכים האמורים הנחיה בכתב ולפיה על רוכש הדירה האמור למסור אותם לנציגות הזמנית או הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה) מיד עם מינויה.
- 10.4. לא יאוחר ממועד תחילת ביצוע עבודות גמר בדירה המוכר ימסור לרוכש תוכניות כמפורט להלן. תוכניות אלו הינן בנוסף למסמכים הנדרשים למסירה לרוכש על פי כל דין. מסירת התוכניות כלולה במחיר למ"ר דירתו.
- 10.4.1. חשמל ותקשורת: החברה תמסור לקונה את תוכניות החשמל הדירתית הכוללת חלוקת מעגלים, סוג המעגלים, הכנות למיניהם לרבות מערכות אוורור/ מיזוג אוויר, מיקום אביזרי קצה, לוחות ומקרא לסימונים.
- 10.4.2. אינסטלציה סניטרית: החברה תמסור לקונה תוכניות של מערכת האינסטלציה הדירתית הכוללת מעבר עקרוני של קווי המים (חמים/ קרים) לרבות מיקום אביזרי קצה, ומערכת הדלוחין והשופכין לרבות מיקום פתחי הביקורת ומקרא לסימונים.
- 10.4.3. מיזוג אוויר: החברה תמסור לקונה תוכניות של מערכת מיזוג האוויר המתוכננת בדירה, הכוללת מיקום מתוכנן למאיד, למעבה, למזגנים מפוצלים, הכנות להתקנה, מהלך תעלות פיזור אוויר, מיקום אביזרי קצה ומקרא לסימונים.

**נספח ב' – הערות כלליות ואזהרות הערות בקשר לדירה למתחם ולמקרקעין ולזכויות הקונה בהם**

1. בטופס המפרט הבסיסי בוצעו שינויים, התאמות ותוספות הנכונים למבנה ולדירה.
2. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישת תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי סוג א' לפי הסיווג של אותו היצרן או תוצרת חוץ, גבולות וגבהי המגרש, הפיתוח והחלקים המשותפים והצמודים, אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לאילוצי התכנון, הביצוע ודרישות הרשויות.
4. פילרים (גומחות) עירוניים ושוחות של מערכות השונות (חשמל, בזק, טל"כ, גז, ביוב וכד') ימוקמו במגרש ועל חשבון שטח המגרש, בהתאם לתוכניות הפיתוח שיאושרו ע"י הרשויות.
5. החלפת כלים סניטריים ע"י הקונה עלולה לפגוע במידות הנדרשות ובמרווחי הגישה לכלים אלו כאמור בהל"ת (הוראות למתקני תברואה) ובת"י 1205 חלק 3.

חתימת החברה: \_\_\_\_\_

חתימת הדייר: \_\_\_\_\_

### מותנה בהיתר בניה

### מפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

6. ייתכן מעבר מערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכדו' בתקרות, רצפות, קירות ומחיצות. לכן כל שינוי (הריסה, פתיחה, וכו'), מחייב חקירה מקצועית מוקדמת.
7. במחסני הדירות יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים כלל הבניין.
8. באבן טבעית, בריצוף וחיפוי יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עיניים", וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאות בכתמים דמוי חלודה, הכול בכפוף לדרישות התקינה ולכללי המקצוע.
9. בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פוגות) במידות לא פחות מהנדרש בתקנים הישראליים. חיפוי קירות ו/או שיפולים לא יבוצע קיטום פינות (גרונגים).
10. מיקומם של דוד המים החמים ויח' מיזוג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה מקומית ניתן לשלב מערכות טכניות במסתורי הכביסה ובתנאי שישמר שטח פנוי בהתאם למפרט מחייב.
11. הקונה, יעשה שימוש רק ביחידות עיבוי שרמת הרעש שלהם לא תעלה על 60dB (A) במרחק של 1 מ' ממפוח פליטת אויר חס במצב בו היחידה ממוקמת. וכן בולמי רעידות תחת רגלי המתקן/ים.
12. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
13. למניעת ספק יודגש כי באם תידרש החברה להעמיד שטח/ים בתחומי המבנה ו/או המגרש, לחברת החשמל, בזק, כבלים, לצורך מערכות המשמשות הבניין ו/או בניינים אחרים סמוכים, הקונה מתחייב לאפשר גישה חופשית ובזכות השימוש והטיפול בשטח/ים לרבות רצועות הקרקע למעבר כבלים. כמו כן יהיו גופים אלו והחברה, פטורים מתשלום מיסי ועד בית בגין שטחים אלו.
14. כל המידות בתוכניות הינן מידות בניה (מידות בין קירות או של קירות) לפני ביצוע טיח, ציפוי, חיפוי, בידוד וכיוצ"ב.

### הערות כלליות לדירה

15. במחסנים שירכשו, ע"י הדיירים יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים כלל הבניין.
16. לצורך מעבר תעלות מיזוג האוויר, יש לקחת בחשבון מיקום מערכות ככל שאלו קיימות (חגורות, עמודים, תאורה, מתזים וכו').
17. מיקום מערכות גילוי עשן/אש ומתזי כיבוי אש (ספרינקלרים), נקבע לפי הנחיות כיבוי אש, אין לחסום ו/או לשנות מיקומם.
18. חשוב להדגיש כי יש לאוורר המרחב המוגן, באופן תכוף לפחות בשלוש השנים הראשונות מעת העמדת הדירה לרשות הקונה וזאת על מנת לסלק שרידי גז ראדון אשר עלול להימצא באגרטים (חצץ), המופק מבטן האדמה והנמצא בקירות הבטון שמהם עשוי המרחב המוגן.
19. באחת מהדירות בכל קומה בבניין, בהתאם למסומן בתוכניות, ימוקם חלון/דלת חילוף חיצוני אשר ישמש את כלל הדיירים בקומה בעתות בחרום לצורך מעבר ומילוט. הקונה אשר בדירה אותה רכש ממוקם חלון/דלת החילוף מתחייב כי לא ייקבע סורג בפתח זה, וכי בעת חירום יאפשר את המעבר בדירה אל חלון/דלת החילוף.

### הערות כלליות למגרש ולפיתוח

20. תוכניות הפיתוח, גבולות המגרש, הפיתוח והחלקים הצמודים, אינם סופיים ויתכנו סטיות ושינויים לרבות במיקום שבילים, חניות, מתקנים, שטחי גינון וכו', בהתאם לתוכניות הפיתוח הסופיות שיאושרו ע"י העירייה ורשויות התכנון המוסמכות וכן בתהליך רישום וחלוקה סופיים, בהתאם לאילוצי התכנון, הביצוע ודרישות הרשויות.
21. במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג'1 [מפרט מחייב מחיר מטרסה מהדורה 5 - 13.08.2023], תגברנה הוראות הנספח, בכפוף לכל דין.
22. כמו כן, במקרה של סתירה בין הוראות החוזה ו/או הוראות הדין ו/או המכרז (להלן: "ההוראות") לבין המפרט לעיל-תגברנה ההוראות.

חתימת החברה: \_\_\_\_\_

חתימת הדייר: \_\_\_\_\_

מותנה בהיתר בניהמפרט נערך לפני קבלת היתר וכפוף לשינויים רק ע"י רשויות התכנון

אשר בקרה בע"מ  
01.07.2026  
נבדק

| נושא                     | מספר סעיף<br>במפרט המכר | תכולה                                                                                                                       | חומר/<br>עבודה | מחיר זיכוי<br>ליחידה כולל<br>מע"מ |
|--------------------------|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------------------|
| ארון מטבח                | 3.3.1                   | ארון מטבח עצמו, משטח העבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח, הכל כמוגדר במפרט זה | מ"א            | 2,500 ₪<br>למטר אורך              |
| סוללות למים              | 3.6                     | סוללות למים בחדרי רחצה: כיור, אמבטיה ומקלחת. מובהר כי בגין סוללה למים חמים וקרים רב-דרך (אינטרפוז) לא ניתן לקבל זיכוי       | יחידה          | 300 ₪                             |
| בית תקע                  | 3.7                     | בית תקע רגיל במעגל משותף (לא מוגן מים ולא מעגל נפרד/כוח)                                                                    | יחידה          | 125 ₪                             |
| דלת כניסה<br>למרפסת שרות | 3.5                     | דלת כניסה למרפסת שירות זיכוי בגין כנף הדלת בלבד (חובה לבצע משקוף בפתח)                                                      | יחידה          | 1,000 ₪                           |

נספח ג' – זיכויים ושדרוג המפרטהערות מיוחדות

1. ריכוז זיכויים אלה הינם בהתאם מפרט מחיר מטרה מהדורה 5 סעיף 2 מתאריך 13/08/2023.
2. בגין פריטים אלו בלבד יהא הרוכש זכאי לוותר על התקנתם כנגד קבלת זיכוי כספי.
3. המחירים הנקובים להלן כוללים מע"מ.

חתימת החברה: \_\_\_\_\_

חתימת הדייר: \_\_\_\_\_